

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Tržní a administrativní oceňování v ČR

Market and Administrative Valuation in the Czech Republic

Student:

Bc. Petr Holý

Vedoucí diplomové práce:

Ing. David Slavata, Ph.D.

Šumperk 2012

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Petr Holý**

Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa

Specializace: 02 Veřejná ekonomika a správa

Téma: **Tržní a administrativní oceňování v ČR**
Market and Administrative Valuation in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Teorie oceňování majetku
3. Tržní ocenění majetku na praktickém příkladě
4. Administrativní ocenění majetku na praktickém příkladě
5. Srovnání metod a doporučení pro oceňovací praxi
6. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.


DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978 -80-245-1639-4.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 27.04.2012


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Mistopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně příloh, vypracoval samostatně. Veškeré informace, které jsem převzal, jsou opatřeny odkazem na jejich zdroje.

Dne: 20. 4. 2012

Podpis:

Obsah

1. ÚVOD	4
2. TEORIE OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	6
2.1. Základní pojmy z teorie oceňování	6
2.2. Účel a metody oceňování majetku.....	10
2.3. Výhody a nevýhody používaných metod oceňování	16
3. TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU NA PRAKTICKÉM PŘÍKLADĚ.....	18
3.1. Základní údaje o oceňovaném souboru majetku	18
3.2. Tržní ocenění metodou výnosovou.....	19
3.2.1. Výnosové ocenění zemědělského pozemku	20
3.2.2. Výnosové ocenění lesního pozemku.....	24
3.3. Tržní ocenění metodou porovnávací	33
3.3.1. Porovnávací ocenění zemědělského pozemku	35
3.3.2. Porovnávací ocenění lesního pozemku	38
4. ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ MAJETKU NA PRAKTICKÉM PŘÍKLADĚ	42
4.1. Administrativní ocenění zemědělského pozemku	43
4.2. Administrativní ocenění lesního pozemku	45
4.2.1. Administrativní ocenění lesního pozemku	45
4.2.2. Administrativní ocenění lesního porostu.....	46
5. SROVNÁNÍ METOD A DOPORUČENÍ PRO OCEŇOVACÍ PRAXI	54
6. ZÁVĚR.....	59
Seznam použité literatury	61
Seznam zkratk	62
Prohlášení o použití výsledků diplomové práce.....	63
Seznam příloh.....	64

1. Úvod

Tématem diplomové práce je tržní a administrativní oceňování v ČR. **Cílem práce** je srovnání výhod a nevýhod obou přístupů, a to jednak v teoretické rovině, a rovněž v praktické rovině oceněním vybraného souboru majetku a stanovení jeho tržní hodnoty. Téma diplomové práce (dále jen práce) je tedy nástrojem veřejné politiky, který je veřejnou správou stanoven především legislativně. Teoretická východiska a disciplíny využívané při oceňování majetku jsou především ekonomie a právo. Veřejná správa je v problematice oceňování nejen subjektem, vytvářejícím příslušnou legislativou tzv. pravidla hry, ale rovněž i objektem, kterému daná legislativa upravuje postupy v oblastech podléhajících příslušné legislativě. Téma práce nesouvisí přímo s jednou konkrétní veřejnou politikou. Jedná se o nástroj veřejné politiky, který je využíván v mnoha oblastech veřejné správy zejména v závislosti na účelu ocenění majetku.

Práce tedy směřuje k objasnění nástroje veřejné politiky. V teoretické části se zaměřuje na objasnění metod používaných při oceňování, a rovněž na analýzu výhod a nevýhod tržních a administrativních způsobů oceňování. V praktické části, provedením ocenění konkrétního souboru majetku, budou analyzovány rozdíly vznikající při jednotlivých způsobech oceňování. Budou porovnávány metody tržní, výnosová metoda a metoda porovnávací, s metodou administrativní. K posouzení rozdílů mezi metodami oceňování budou použity metody srovnání a analýzy. Práce obhazuje **hypotézu**, že rozdíly vznikající mezi tržními a administrativními postupy oceňování budou vyšší než 30 %. **Odůvodnění hypotézy** spočívá v názoru, že dynamika cen na trhu je daleko větší než rigidní oceňování administrativním postupem. Záměrem práce je rovněž stanovení doporučení pro zlepšení stávající praxe v oblasti oceňování majetku.

Diplomová práce sestává ze šesti kapitol, přičemž první kapitolou je úvod a poslední kapitolou závěr. Druhá kapitola práce je zaměřena na teorii oceňování majetku. Jsou zde objasněny základní pojmy oblasti oceňování majetku, obvyklé účely oceňování majetku, právně závazné nástroje veřejné politiky upravující předmětnou problematiku, a rovněž i právně nezávazné nástroje upravující problematiku oceňování. Právně závazné nástroje jsou především zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Dále pak vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění

pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Právně nezávazné nástroje jsou především oceňovací standardy, dále pak kodexy různých profesních sdružení apod.

Třetí kapitola této práce se věnuje tržnímu ocenění konkrétního souboru majetku. Jsou zde použity metody výnosové, konkrétně metoda tzv. věčné renty a metoda diskontovaných peněžních toků, a dále metoda porovnávací. Zaměření této kapitoly spočívá v prezentaci výše uvedených metod na konkrétním příkladě a prezentaci jejich výhod a nevýhod při oceňování konkrétního souboru majetku. Analyzovány jsou zde zejména hlavní cenotvorné faktory, které mají vliv na ocenění prováděné tržním přístupem, způsoby jejich stanovení a vyčíslení. Tyto cenotvorné faktory se v čase a místě zpravidla mění, a proto je oceňování majetku vždy prováděno ke konkrétnímu časovému okamžiku a v cenách v daném místě obvyklých. Čtvrtá kapitola této práce se věnuje administrativnímu ocenění konkrétního souboru majetku. Zde je prezentován postup oceňování, upravený předmětnou legislativou, konkrétního souboru majetku, a to stejného souboru majetku jako při oceňování tržním ve třetí kapitole této práce. Administrativní ocenění má výhodu nižší náročnosti co do jeho provedení. Ve srovnání s výsledky hodnoty majetku, docílené oceněním metodami s tržním přístupem, však zpravidla nedokáže zajistit stanovení hodnoty oceňovaného majetku v míře, která dostatečně odpovídá aktuální situaci na trhu předmětného majetku. V praxi tak často dochází k situaci, kdy rozdíly mezi stanovením hodnoty majetku na základě tržního a administrativního přístupu jsou v nezanedbatelné míře.

V páté kapitole této práce jsou porovnány výsledky dosažené tržním a administrativním přístupem, vyhodnocena platnost hypotézy stanovené v úvodu práce a vydána doporučení pro stávající oceňovací praxi. Výsledky dosažené při oceňování na základě tržního přístupu, tak bývají např. u zemědělského pozemku ovlivněny zejména výší dotací, u lesních pozemků pak zejména vývojem cen surového dříví. Administrativní přístup k oceňování, vzhledem k jeho určitému schematickému postupu, daného zejména závazným postupem dle oceňovacího předpisu, tyto skutečnosti nedokáže plně postihnout, zejména s ohledem na jisté časové zpoždění, obvyklé pro aktualizaci právních předpisů. V poslední kapitole této práce, v závěru, jsou prezentovány výsledky, ke kterým práce dospěla. Je vyhodnoceno naplnění cíle práce a verifikována platnost hypotézy stanovené v úvodu práce. Součástí závěru je také shrnutí stanovených doporučení pro stávající oceňovací praxi, tedy přínos této práce k předmětné problematice, zejména snaha o snížení podstatných rozdílů ve výsledcích ocenění majetku dosažených tržním a administrativním přístupem.

2. TEORIE OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Tato kapitola bude zaměřena na objasnění základních pojmů v teorii oceňování a používaných metod oceňování v České republice. Bude vysvětlen účel oceňování majetku, uvedeny fyzické a právnické osoby, které se problematikou oceňování zabývají. Metody používané při oceňování budou členěny do dvou základních skupin. První skupinou budou metody administrativní, druhou skupinou metody tržní. Při objasňování jednotlivých metod oceňování budou porovnávány jejich výhody a nevýhody, které se v různé míře projevují zejména v závislosti na účelu ocenění.

2.1. Základní pojmy z teorie oceňování

Oceňování majetku představuje činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota.¹

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není na rozdíl od **cen**y skutečností, ale **odhadem ohodnocení zboží a služeb** v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.²

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Systém cen v České republice je uveden v níže uvedené tabulce 2.1.³

Tab. 2.1 - Systém cen v České republice podle cenového práva (stav k 1.3. 2009).

A: Ceny smluvní - zákon č.526/1990 Sb., o cenách	volné	
	regulované (seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)	- úředně § 5
		- věcně § 6
		- časově § 8
		- cen. moratoriem § 9
B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu -zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.	- ceny majetku	- nemovitosti
		- věci movité
		- majetek finanční
		- majetek ostatní
	- ceny služeb	

Zdroj: BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s.47.

¹ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 8.

² HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 17.

³ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 47.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.⁴

Cena zjištěná ⁴ (**administrativní, úřední**) je cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 157/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. Zákon č. 151/1997 Sb. specifikuje případy, kdy je potřeba provést úřední ocenění zjištěnou cenou.

Cena pořizovací ⁵ (též "cena historická") je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. (4) písmo a) jako pořizovací cena ("cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související").

Cena reprodukční ⁶ (též "reprodukční pořizovací cena") je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technickohospodářských ukazatelů (THU) jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap.

Věcná hodnota ⁶ (též "substanční hodnota", dle právního názvosloví "časová cena" věci). Reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota ⁶ (též "kapitalizovaná míra zisku", "kapitalizovaný zisk"). Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina,

⁴ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 47.

⁵ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 50.

⁶ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 51.

kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena obecná (obecná, tržní). Cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.⁷

Subjekty oprávněné provádět ocenění majetku:⁸

Odhady pro vlastní potřebu si může provádět kdokoli, kdo k tomu má potřebné informace a znalosti. V mnoha případech (*např. pojišťovny, banky*) provádějí odhady jejich proškolení pracovníci vybavení potřebnými návody a informacemi. Pokud má být odhad odborně správný a použitelný **při jednání se třetími osobami**, musí být zpracován k tomu oprávněnými subjekty - to znamená **odhadcem, znalcem či znaleckým ústavem**.

V oboru oceňování majetku hrají roli **3 základní kategorie hodnoty**:⁹

1. Tržní hodnota
2. Subjektivní hodnota
3. Objektivizovaná hodnota

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejchtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.¹⁰

Subjektivní hodnota (investiční hodnota). K hodnotě oceňovaného majetku je přístupováno jako k jedinečnému jevu a majetek je považován za méně likvidní, tzn. méně prodejný. **Investiční hodnota** je hodnota majetku pro konkrétního investora (skupinu investorů) pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, skupinou investorů nebo jednotou s určitými investičními cíli. Může být jak vyšší, tak i nižší než tržní hodnota. Prioritou při stanovení subjektivní či investiční hodnoty je v tomto případě **individuální názor účastníků transakce**, například kupujícího. Hodnota je

⁷ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 52, 53.

⁸ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 13.

⁹ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 17.

¹⁰ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 18.

pak dána užitkem majetku pro konkrétního kupujícího, prodávajícího, stávajícího vlastníka apod. V posudcích českých znalců a odhadců se s touto hodnotou lze setkat zcela výjimečně. Obecně je upřednostňováno stanovení tržní hodnoty.¹¹

Objektivizovaná hodnota. Subjektivní ocenění neposkytuje příliš prostoru k uplatnění různých metod oceňování. Pro znalce je vhodnější pracovat s představou objektivní, resp. objektivizované hodnoty, kterou je za použití určitých metod odhadce schopen určit. Tato hodnota je proto v co největší míře postavena na všeobecně uznávaných datech a při jejím výpočtu by měly být dodrženy určité zásady a požadavky. Metoda stanovení objektivizované hodnoty by měla být jasná a jednoznačná. Jednoznačnost znamená, že jiný znalec by měl bez problémů zopakovat celé ocenění se stejnými či podobnými výsledky. Proto je také dávana přednost kombinaci majetkového a výnosového přístupu k ocenění (*hodnota majetku je stanovena jako vážený průměr z hodnoty stanovené majetkovým a hodnoty stanovené výnosovým přístupem*). V první fázi bere metoda stanovení objektivizované hodnoty v úvahu jen všeobecně uznávané skutečnosti, které jsou známy k datu ocenění. V druhé fázi vstupují do ocenění obecná očekávání týkající se budoucnosti, i když jejich působení nemusí být jednoznačné. Teprve ve třetí fázi ocenění vstupují do procesu také subjektivní hlediska, podobně jako při stanovení investiční hodnoty.¹²

Východiska oceňování majetku.¹³

1. **Předmět ocenění** (majetek nebo jeho soubor, u něhož má být stanovena hodnota)
2. **Účel ocenění** (důvod, pohnutka či podnět, pro které je třeba provést ocenění majetku)
3. **Datum ocenění** (datum, ke kterému je požadovaná hodnota majetku, a to i se zpětnou platností)

Na základě vstupních informací o oceňovaném majetku, účelu ocenění a datu ocenění provádí znalec úvahu o tom, jaká hodnota majetku má být v daném případě stanovena a jakým oceňovacím postupem (metodou ocenění) bude tato hodnota stanovena. Základní pravidla použití postupů pro oceňování řeší v našich podmínkách mezinárodní standardy pro oceňování. Důvodem jejich používání je především přetrvávající absence vlastních standardních oceňovacích postupů v podmínkách ČR.¹⁴

¹¹ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 20.

¹² HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 21.

¹³ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 29, 30.

¹⁴ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 30.

Vzhledem k přetrvávající absenci českých znaleckých či oceňovacích standardů představuje u nás jedinou závaznou normu pro oceňování zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Na tento zákon navazuje prováděcí vyhláška Ministerstva financí, která je každoročně aktualizována.¹⁵

Příklad vlivu účelu ocenění na výběr metody¹⁶

- Je-li účelem subjektivní ocenění podniku pro konkrétního investora, bude vhodné použít výnosovou metodu diskontovaných peněžních toků. Očekávané peněžní toky budou vycházet z peněžních toků očekávaných oním investorem.
- Chceme-li získat tržní hodnotu podniku bez znalosti konkrétního investora, je možné také použít výnosovou metodu diskontovaných peněžních toků, ale použijí se peněžní toky "očekávané trhem", tj. jakýmsi průměrným potenciálním kupujícím nebo může být použita metoda tržního porovnání.
- Jde-li o objektivizované ocenění podniku například pro účely soudního řízení, budou vhodné výnosové metody kapitalizovaných čistých výnosů, kombinované metody nebo metody majetkové.

Z výše uvedeného příkladu vyplývá, že to, jaká hodnota majetku bude znalcem zjištěna, vychází výhradně ze zadání ocenění a jeho účelu. Znalec pak volí mezi vhodnými metodami podle konkrétní situace jednu nebo více metod ocenění, které poskytnou výsledné hodnoty ocenění. V praxi lze pozorovat skutečnost, že nejčastěji stanovovanou hodnotou je hodnota tržní. Částečně i z toho důvodu, že zákonem o oceňování majetku definovaný pojem obvyklé ceny se do značné míry shoduje s definicí tržní hodnoty.

2.2. Účel a metody oceňování majetku

Nejčastější případy požadavku na ocenění majetku:¹⁷

- **východisko pro jednání o ceně majetku**, který není běžně prodáván na trhu nebo jeho cena je určitým způsobem specifická a bez odborných znalostí ji nelze jednoduše zjistit (*např. ocenění obchodního podílu ve společnosti pro účel jeho prodeje*).

¹⁵ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 31.

¹⁶ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 30.

¹⁷ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 8, 9.

- **určení daňového základu** - pro účel zjištění daňového základu a výpočet daně je nutné určit obvyklou cenu majetku. Výpočet se řídí v první řadě ustanoveními zákona č. 151/1997 Sb.,
- **dědictví** - je tvořeno různými majetkovými položkami. I když značná část dědictví v dnešní době již nepodléhá zdanění, musí se určit jeho tržní hodnota (*např. pro účel spravedlivého rozdělení mezi dědice, odměna notáře, ...*),
- **uzavírání pojistných smluv** - pro správné nastavení pojistné částky je třeba provést kvalifikovaný odhad nákladové hodnoty majetku tak, aby se v případě pojistné události dostalo pojištěnému adekvátní náhrady a minimalizoval se na něho dopad pojistné události (*odhad nejčastěji provádí zkušený pracovník pojišťovny spolu s klientem*),
- **úvěrové řízení** - banky často vyžadují ocenění majetku potenciálního dlužníka ať už přímo pro účely zástavy majetku nebo pro posouzení majetkové situace a bonity klienta (*odhady provádí nejčastěji specializovaní pracovníci banky, případně bankou najatí odhadci a znalci*),
- **majetkové transakce ve společnostech** - zvyšování kapitálu ve společnostech, transformace společností, převody majetku mezi spřízněnými společnostmi, likvidace podniku, převody obchodních podílů mezi společníky,
- **stanovení výše újmy či škody** - ocenění majetku či jiné hodnoty v případě škody vzniklé například pojistnou událostí, v důsledku trestné činnosti,
- **vypořádání společného jmění manželů** - pro rozdělení majetku je třeba v případech, kdy nedojde mezi manžely k dohodě, provést objektivní ocenění veškerého majetku. Na jeho základě může soud rozhodnout o vypořádání SJM,
- **insolvenční řízení** - při řešení ekonomického úpadku společnosti nebo občana.

V zásadě existují tři okruhy oceňovacích přístupů:¹⁸

- Výnosové přístupy k ocenění** - vycházejí z analýzy výnosů či jiných pravidelně dosažitelných příjmů z majetku.
- Přístupy k ocenění na základě tržního porovnání** - založené především na analýze aktuálních cen na trhu.
- Nákladové přístupy k ocenění** - založené na ocenění nezbytných nákladů vynaložených na pořízení majetku.

¹⁸ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 32.

A. Výnosové přístupy k oceňování¹⁹

Tyto přístupy vychází z využití poznatku, že hodnota majetku je do značné míry určena očekávaným užitekem pro jeho majitele. U výrobních statků (*výrobní zařízení, nemovitosti pro podnikání, podnik jako celek*) jsou tímto užitekem očekávané nebo již získané příjmy. Existují tři základní výnosové metody podle toho, jaké příjmy jsou při ocenění uvažovány:

- **metoda diskontovaného peněžního toku** (*budoucího, očekávaného peněžního toku*),
- **metoda kapitalizovaných čistých výnosů** (*minulých, upravených zisků nebo budoucích plánovaných*),
- **kombinované metody** (*prosté nebo vážené průměry výnosových a majetkových ocenění*).

Z hlediska principu je základní výnosovou metodou metoda diskontovaných peněžních toků. Pouze peněžní toky jsou reálným příjmem a tedy reálným odrazem užitku oceňovaného majetku.

B. Přístupy na základě tržního porovnání²⁰

Jedná se o přístupy, které stanovují hodnotu nejbližší chápání pojmu cena. Pokud má v úmyslu majetek prodat, obvykle potřebuje zjistit **aktuální, resp. reálnou cenu**. Existují tři základní metody tržního porovnání:

- **metoda tržní kapitalizace** (*určuje se vynásobením aktuálního tržního kurzu akcie počtem oceňovaných kusů akcií*),
- **metoda srovnatelných podniků** (*srovnání skutečné realizační ceny s cenou jednoho či více srovnatelných podniků*),
- **metoda srovnatelných transakcí** (*srovnání cen dosažených při transakcích s podobným či srovnatelným majetkem - netýká se pouze podniků, ale například ocenění aut, nemovitostí apod.*).

C. Nákladové přístupy k ocenění (majetkové metody)²¹

Při použití tohoto způsobu k oceňování majetku můžeme získat tři různé **majetkové hodnoty** majetku v závislosti na tom, jaké výchozí ceny použijeme:

¹⁹ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 33.

²⁰ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 34.

²¹ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 35.

- **účetní ceny** (*skutečné náklady pořízení*),
- **likvidační ceny**,
- **reprodukční ceny** (*stanovené náklady na znovupořízení*).

Účetní hodnota²²

Hodnota majetku vychází ze skutečných nákladů vynaložených na pořízení majetku (*pořizovací cena průmyslové myčky nádobí je 47.000 Kč, její montáž stála 2.500 Kč, její účetní hodnota je tedy 49.500 Kč*). Evidované účetní hodnoty je možné při ocenění majetku upravit tak, aby lépe odpovídaly skutečnosti. Ocenění majetku v účetnictví je téměř zpravidla jiné, než by odpovídalo reálné hodnotě tohoto majetku v okamžiku ocenění.

Likvidační hodnota²² je minimální množství peněz, které můžeme získat prodejem majetku. Přes zdánlivou jednoduchost není snadné likvidační hodnotu majetku určit. Konkrétní výnos z prodeje totiž závisí na mnoha nesnadno odhadnutelných okolnostech.

Substanční hodnota²²

Základem pro určení substanční hodnoty je stanovení nákladů na znovupořízení, které vychází z aktuálních cen, za něž by bylo možné tento majetek znovu pořídit (nikoliv prodat). Majetek je oceňován podle poměrně objektivních pravidel k určitému datu ocenění. Substanční hodnota majetku představuje jeho reprodukční hodnotu sníženou o patřičné opotřebení.

Náklady na znovupořízení je v zásadě možné zjišťovat několika způsoby.²³

- indexovou metodou,
- přímým zjišťováním cen,
- oceňováním podle zvolené jednotky,
- funkčním zjišťováním cen.

²² HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 36.

²³ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 37.

Indexová metoda²⁴

Použití cenových indexů vychází z historických cen (*pořizovacích cen*), které jsou upraveny vhodně zvoleným cenovým indexem (*index spotřebitelských cen, index cen zemědělských výrobců, průmyslových výrobců a index spotřebitelských cen potravinářského zboží* - viz Český statistický úřad, www.czso.cz) k datu ocenění.

Přímé zjišťování cen²⁴

podstatou je zjišťování cen přímo z podkladů výrobců (*ceníky, cenové kalkulace, katalogy*).

Zjišťování cen pomocí zvolených jednotek²⁴

Je jen jistou obměnou předchozí metody. Vychází se z podobných podkladů. Zjištěné ceny se však přepočítávají na zvolenou jednotku, například na m² budovy apod. (*cena za 1 m² bytové jednotky v Hradci Králové v roce 2008 činila cca 30.000 Kč*).

Metoda funkčního zjišťování cen²⁴

Tato metoda je používána v případech, kdy je třeba zjistit náklady na určitý proces, které se mění s rozsahem produkce (*např. výroba určitého množství energie*). Výsledný postup bývá vhodnou kombinací předchozích metod zjištění cen. Používá se často například v takových odvětvích, jako je výroba elektrické energie, chemie, ocelářství.

Nejčastějším předmětem oceňování jsou **nemovitosti**, kde lze využít všechny přístupy k oceňování, ať už pro jakéhokoliv zadavatele či jakýkoliv účel.²⁵

Klíčovou úlohu při úvahách o hodnotě nemovitostí hraje jejich poloha. Ta má významný vliv na řadu faktorů, které mají vazbu na hodnotu nemovitosti. Patří sem zejména:²⁶

- Výše nájemného
- Pronajatelnost, míra (ne)obsazenosti
- Výše stavebních nákladů
- Hodnota pozemku
- Prodejnost

²⁴ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 37.

²⁵ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 38.

²⁶ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, s. 41.

Jednotlivé typy nemovitostí potom mají své specifické faktory, které ovlivňují jejich hodnotu. Pro zohlednění jednotlivých hodnototvorných faktorů byla vypracována celá řada oceňovacích metod, které jsou většinou založeny na jednom z následujících principů:

- Nákladový přístup (tzv. věcná hodnota)
- Výnosový přístup (tzv. výnosová hodnota)
- Porovnání (Porovnávací resp. srovnávací hodnota)

Kromě těchto 3 hlavních přístupů se používají i další metody, často v souvislosti se specifickým charakterem oceňované nemovitosti nebo jako doplněk jiných metod. Přehled hlavních metod, jak je uvádí např. Dušek je shrnut v následující tabulce 2.2.²⁷

Tab. 2.2 - Přehled hlavních oceňovacích metod.

Metody oceňování			
Ocenění pozemků	Ocenění staveb	Ocenění nemovitosti jako celku	
Porovnávací metoda	Věcná hodnota	Porovnávací metoda	Metody na bázi výnosu
	(používané metody)		(používané metody)
Indexová metoda	Rozpočtová metoda		Výnosová metoda s věčnou rentou
Naegeliho metoda (metoda tříd polohy)	Metoda agregovaných položek		Výnosová metoda s dočasnou rentou
Reziduální metoda	Metoda THU		Metoda diskontovaných peněžních toků
Ocenění podle cenové mapy			

Zdroj: DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, s.47, vlastní zpracování.

Základní přístupy k oceňování, jak jsou uvedeny výše, tedy nákladový, výnosový a porovnávací přístup, jsou uplatněny jednak v tržních principech oceňování majetku, tak i v přístupech administrativních. Rozdíl mezi tržním a administrativním přístupem spočívá ve vlastní realizaci výše uvedených principů. Zatímco administrativní postupy jsou víceméně striktně dané oceňovacím zákonem a jeho prováděcí vyhláškou, přístupy tržní nemají vlastní postup používaný při oceňování majetku tak pevně stanovený a využívají se postupy, které nejsou stanoveny tak striktně jako u způsobu administrativního. Tržní přístupy využívají mezinárodní, příp. národní, oceňovací standardy a kodexy různých profesních sdružení. Zde je uplatňován mnohem flexibilnější přístup k oceňování majetku. Administrativní přístup dává jistou volnost pouze při uplatnění srážek či přírážek stanovených oceňovací vyhláškou, která je prováděcím předpisem oceňovacího zákona.

²⁷ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, s. 46, 47.

2.3. Výhody a nevýhody používaných metod oceňování

Výhody a nevýhody při použití jednotlivých metod jsou dány zejména účelem ocenění, který do značné míry determinuje aplikaci **administrativního** nebo **tržního** přístupu k oceňování majetku. Při použití **administrativního** přístupu je nutno postupovat striktně dle příslušného **zákonného předpisu a prováděcích vyhlášek**, které detailněji upravují postupy při oceňování majetku. Naopak při použití **tržního přístupu** není postup nijak legislativně upraven a používány jsou **mezinárodně uznávané metody**, kodifikované mezinárodními a národními oceňovacími **standards**. Mezinárodní standardy pro oceňování byly vypracovány Mezinárodní organizací pro oceňování - International Valuation Standards Committee (IVSC). V ČR jsou v současné době národní oceňovací standardy pouze ve fázi přípravy, proto jsou v současné době využívány oceňovací standardy mezinárodní.

V níže uvedené tabulce 2.3 jsou používané metody selektovány dle kritéria užití administrativního a tržního přístupu k oceňování majetku.

Tab. 2.3 - Metody oceňování podle využití.

A: Oceňování v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb.	u nemovitého majetku podle vyhlášky MF
	u movitého majetku cenou obvyklou
	u ocenění podniků oceněním aktiv
B: Tržní oceňování podle mezinárodních standardů	výnosovou metodou
	tržně srovnávací metodou
	nákladovou metodou

Zdroj: HÁLEK, V. Oceňování majetku v praxi, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, s. 31., vlastní zpracování.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách **charakterizuje cenu** v § 1, odst. 2 jako peněžní částku:

a) sjednanou při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěnou podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb.) k jiným účelům než k prodeji.

V případech vymezených příslušným, shora uvedeným, zákonem a rovněž v případě dohody obou stran se využívá administrativní postup. V ostatních případech je využíván přístup tržní. Oba přístupy (tržní i administrativní) vycházejí z obecných metod oceňování majetku (výnosový, nákladový, porovnávací). V případě administrativního stanovení ceny je ovšem

jednoznačně stanovený postup, při jehož dodržení by mělo být vždy dosaženo obdobné ceny. V případě postupu tržním způsobem žádné závazné postupy nejsou stanoveny a může tak být docíleno odhadovaných cen značně odlišných. Tyto odlišnosti jsou zdrojem výhod a nevýhod jednotlivých přístupů k oceňování majetku.

Nevýhody při postupu oceňování majetku administrativním způsobem uvádí například Dušek(2010):²⁸

- Postup ocenění nemovitosti dle vyhlášky je značně schematický neumožňující individuální přístup k jednotlivým nemovitostem. To je v rozporu s chováním účastníků trhu nemovitostí.
- Pevné stanovení proměnných, jakými jsou tzv. základní ceny, míra kapitalizace apod., stavějí zpracovatele do role mechanického řešitele matematické rovnice. Prostor pro uplatnění kvalifikace odhadce a pro jeho znalost trhu nemovitosti je značně omezen. Vypočtená hodnota nemusí mít totiž s trhem nemovitostí mnoho styčných bodů.
- Ocenění porovnávacím způsobem není prováděno na základě srovnání většího počtu obdobných nemovitostí resp. jejich cen, ale jedná se o indexaci hodnot stanovených vyhláškou. I zde je přímá vazba na trh nemovitosti silně oslabena.
- Forma vyhlášky negativně ovlivňuje její možnost adekvátně reagovat vývoj na trhu nemovitostí. Aktualizace vyhlášky mohou jen těžko probíhat v kratších než ročních intervalech. Reakce na vývoj na trhu nemovitostí je tak za skutečným vývojem značně zpožděná. Vyhláška reflektuje zejména minulý stav trhu nemovitostí.

Stanovení míry kapitalizace v pevné výši je, jak výše uvádí Dušek (2010) jednou z nevýhod administrativního přístupu k oceňování, kdy je míra kapitalizace striktně stanovena oceňovací vyhláškou²⁹. Tržní metody oceňování mohou míru kapitalizace stanovit porovnáním, a to z již realizovaných prodejů jejich průměrem, jak uvádí např. Bradáč³⁰. Rovněž také rozlišujeme mezi nominální a reálnou mírou kapitalizace, kdy promítáme do uvažovaných výnosů a nákladů uvažovanou inflaci. Tímto způsobem se tedy lze, při použití tržního přístupu, oprostit od zjevné nevýhody administrativního přístupu k takto pevně stanovené míře kapitalizace. Stanovení míry kapitalizace však v uvedeném případě závisí na možnosti přístupu k údajům o již realizovaných prodejkách obdobného majetku, což v praxi nelze vždy docílit.

²⁸ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, s. 117.

²⁹ Vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha č. 16, ve znění pozdějších předpisů.

³⁰ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 296.

3. TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU NA PRAKTICKÉM PŘÍKLADĚ

V této kapitole bude provedeno ocenění na vybraném souboru majetku. Bude provedeno tržní ocenění vybraného souboru majetku **metodou výnosovou**, a to metodou tzv. věčné renty a dále metodou diskontovaných peněžních toků. Tržní ocenění vybraného souboru majetku bude provedeno také **metodou porovnávací**. Dále bude provedeno **ocenění administrativní** na základě zákona č.151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů* a jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro ocenění byl **zvolen soubor majetku se zemědělským pozemkem a lesním pozemkem**. Ocenění vybraného souboru majetku bude **provedeno ke dni 15. 12. 2011**.

3.1. Základní údaje o oceňovaném souboru majetku

Zemědělský pozemek je ve vlastnictví obce Bohdíkov, podklady pro ocenění byly získány v elektronické podobě v aplikaci „Nahlížení do katastru nemovitostí“, provozované na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Další doplňující údaje pro ocenění nemovitosti byly získány prostřednictvím veřejného registru půdy – LPIS. Tyto údaje jsou veřejně přístupné. Zemědělský pozemek se nachází v Olomouckém kraji, okrese Šumperk v katastrálním území Dolní Bohdíkov. Parcelní číslo pozemku je 126/1, výměra 74009 m², druh pozemku je trvalý travnatý porost. Podrobnější údaje o zemědělském pozemku se nacházejí v přílohách č. 1 a č. 2 této práce.

Lesní pozemek je ve vlastnictví ČR a právo hospodaření k němu má státní podnik Lesy České republiky. Státní podnik Lesy České republiky pro potřeby ocenění lesního pozemku s lesním porostem poskytl údaje z lesní hospodářské evidence a z platného lesního hospodářského plánu pro období 2003 až 2012. Tyto údaje jsou potřebné jako podklady pro ocenění. Jsou to zejména údaje o věku, bonitě, zastoupení dřevin, době obmýtí a souboru lesních typů. Některé údaje je nutno šetřením v terénu aktualizovat na skutečný stav ke dni ocenění, např. věk, zakmenění a plošné zastoupení dřevin. Lesní pozemek se nachází v Olomouckém kraji, okrese Šumperk v katastrálním území Dolní Bohdíkov. Parcelní číslo pozemku je 333/1, výměra 46585 m², druh pozemku je lesní pozemek. Podrobnější údaje o lesním pozemku se nacházejí v přílohách č. 3 a č. 4 této práce.

3.2. Tržní ocenění metodou výnosovou

Pro stanovení tržní ceny vybraného souboru majetku byly použity výnosová metoda a porovnávací metoda. Kapitola č. 3.2 bude prezentovat využití metody výnosové. Výnosová metoda reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos.³¹ Pro tržní ocenění vybraného souboru majetku metodou výnosovou budou použity 2 metody, prezentované v teoretické části této práce. Pro tržní ocenění **zemědělského** pozemku byla zvolena metoda kapitalizovaných čistých výnosů, **výnosová hodnota s věčnou rentou**. Pro tržní ocenění **lesního** pozemku byla zvolena **metoda diskontovaného peněžního toku**.

Volba výběru metod tržního ocenění předmětných nemovitostí byla učiněna s ohledem na **rozdílný charakter dynamiky výnosů (příjmů) a nákladů (výdajů)** v jednotlivých letech. Tato skutečnost ovlivňuje rozdíl mezi čistými ročními výnosy (příjmy) v jednotlivých letech. Zatímco u zemědělského pozemku lze, s jistou mírou zjednodušení, chápat čistý roční výnos jako konstantní, u lesního pozemku je tomu právě naopak. Tento rozdíl je do značné míry charakterizován zejména charakterem hospodaření na předmětných nemovitostech. Zatímco na zemědělském pozemku je charakter hospodaření pro každý rok obdobný, lesní pozemek mívá často hospodářský výsledek pro každý rok odlišný, zejména v závislosti na příjmech za prodej vytěženého dříví a nákladech na pěstební činnost, směřujících k jeho následné obnově a výchově.

Významným faktorem ovlivňujícím výnosovou hodnotu je mimo již zmiňovaným čistým ročním výnosem (příjmem) také míra kapitalizace, která hraje při výpočtu výnosové hodnoty významnou úlohu. Investice v zemědělství a v lesnictví nemají příliš vysokou míru rizika, a vzhledem k tomu je používána poměrně nízká míra kapitalizace. Pro tržní ocenění vybraného souboru majetku v této práci byla **míra kapitalizace stanovena ve výši 3 %**. Stanovená míra kapitalizace bude využita jak pro zemědělský, tak i pro lesní pozemek. Důvodem pro stanovení této míry kapitalizace je obdobná míra rizika pro investora, která v zemědělství a lesnictví, při daných způsobech hospodaření, na oceňovaném zemědělském a lesním pozemku není příliš vysoká.

³¹ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 267.

3.2.1. Výnosové ocenění zemědělského pozemku

Pro tržní ocenění zemědělského pozemku byla zvolena metoda výnosové hodnoty s věčnou rentou. Tento způsob výpočtu výnosové hodnoty je nejjednodušší, avšak musí být splněny dva základní předpoklady. Jednak musí být charakter ročních výnosů konstantní, a dále musí být předpokládána doba ročních výnosů dostatečně dlouhá. Zvolená metoda je tedy závislá na vývoji čistých výnosů v budoucnosti a jejich dlouhodobém trvání. Tato metoda byla zvolena pro poměrně stabilní výnos, determinovaný především výší dotací na hospodaření se zemědělskými pozemky. Je ovšem zapotřebí mít v patrnosti, že výše dotací není pro jednotlivá léta konstantní a bude se v budoucnu měnit, stejně jako náklady na zajištění hospodaření na zemědělském pozemku. V případě, že se výše dotací (a jiných výnosů) a nákladů bude vyvíjet vyrovnaně, nebude docházet k zatěžování výpočtu výnosové hodnoty chybou, v opačném případě bude tento výpočet chybou zatížen. Metoda stanovení výnosové hodnoty s věčnou rentou tak bude prezentována nejen s jejími přednostmi, ale také s jejími nevýhodami. Slabým místem této metody je tedy stanovení konstantního ročního výnosu, který lze v případě hospodaření na zemědělském pozemku stanovit pouze s určitou mírou zjednodušení.

Základním vzorcem pro výpočet výnosové hodnoty, uvádí např. Dušek (2010, s. 74):

$$SH = \frac{\check{CRV}}{i}, \text{ kde} \quad (3.1)$$

SH současná hodnota (tedy výnosová hodnota),

ČRV čistý roční výnos,

i míra kapitalizace.

Míra kapitalizace byla stanovena ve výši 3 %. Čistý roční výnos, který chápeme jako rozdíl mezi ročními výnosy a ročními náklady bude vypočten na základě stanoveného způsobu hospodaření na zemědělském pozemku. Základní údaje o zemědělském pozemku byly uvedeny v kapitole č. 3.1 této práce. Způsob hospodaření na zemědělském pozemku ve vlastnictví obce Bohdíkov je založen zejména na čerpání dotací na zemědělskou činnost jeho pronajímatelem. Roční výnosy a náklady budou prezentovány v následujících tabulkách, způsob výpočtu dílčích výnosů a nákladů bude upřesněn v navazujícím textu. Poté bude možno stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který spolu se stanovenou mírou kapitalizace

umožní konečný výpočet tržní hodnoty zemědělského pozemku metodou výnosové hodnoty s věčnou rentou.

3.2.1.1. Roční výnosy činnosti na zemědělském pozemku

Roční výnosy činnosti na zemědělském pozemku jsou uvedeny v níže uvedené tab. 3.1.

Tab. 3.1 - Roční výnosy činnosti na zemědělském pozemku v Kč.

A – (Druh výnosu)	B – (Kč / 1 ha)	C – (Kč / 7,4009 ha)
SAPS	4 686,50	34 684
Natura 2000	2 809,86	20 795
Seno	3 300,00	24 423
Výnosy celkem	10 796	79 903

Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

Jednotlivé druhy ročních výnosů a způsob jejich výpočtu byly stanoveny následujícím způsobem. Položky SAPS a Natura 2000 jsou dotace čerpané prostřednictvím „jednotné žádosti“ u Státního zemědělského intervenčního fondu (dále jen SZIF). Žadatelem je fyzická nebo právnická osoba, obhospodařující zemědělskou půdu, která je na ni vedena v Evidenci půdy (LPIS). Položka „Seno“ je výnos stanovený z produkce sena na zemědělském pozemku. Částka hektarového výnosu (3 300,- Kč) z produkce sena sestává ze součinu produkce sena (30q/1 ha) a prodejní ceny (110,- Kč/1q). Celkový výnos z produkce sena (24 423,- Kč) je součinem hektarového výnosu a celkové plochy oceňovaného zemědělského pozemku. Jak vyplývá, z výše uvedené tabulky č. 3.1 jsou roční výnosy činnosti na zemědělském pozemku tvořeny zejména dotačními položkami, viz níže uvedený graf 3.1.

Graf 3. 1. – Roční výnosy činnosti na zemědělském pozemku v % celkového objemu.



Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

Jednotlivé výnosy z dotací byly stanoveny následujícím způsobem. Dotační částky jsou ve sloupci B, tab. 3.1 uvedeny jako sazba na 1 ha, ve sloupci C, tab. 3. 1. jsou potom celkové dotace dle jednotlivých druhů dotačních titulů stanoveny jako součin dotace na 1 ha a celkové výměry oceňovaného pozemku. Dotační položka SAPS – Jednotná platba na plochu zemědělské půdy byla pro rok 2011 stanovena³² ve výši 4 686,50 Kč,-/1 ha způsobilé plochy zemědělské půdy. Dotační položka Natura 2000 byla pro rok 2011 stanovena ve výši 2 809,86 Kč/1 ha, zařazení zemědělského pozemku do oblasti Natura 2000 je převzat z veřejného registru půdy - LPIS. Aktuální výše částky dotační položky Natura 2000 byla zveřejněna SZIF v publikaci Příručka pro žadatele 2011³³. **Celkové roční výnosy** činnosti na oceňovaném zemědělském pozemku tedy činí **79 903,- Kč**.

3.2.1.2. Roční náklady činnosti na zemědělském pozemku

Roční náklady činnosti na zemědělském pozemku jsou uvedeny v níže uvedené tab. 3.2.

Tab. 3.2 - Roční náklady činnosti na zemědělském pozemku v Kč.

A - (Druh nákladu)	B - (Kč / 1 ha)	C - (Kč / 7,4009 ha)
Provedení seče	900	6 661
Rozhoz posekané trávy	280	2 072
Shrnutí posekané trávy	280	2 072
Stočení balíků	1 650	12 211
Daň z nemovitosti	79	583
Režijní náklady	400	2 960
Náklady celkem	3 589	26 560

Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

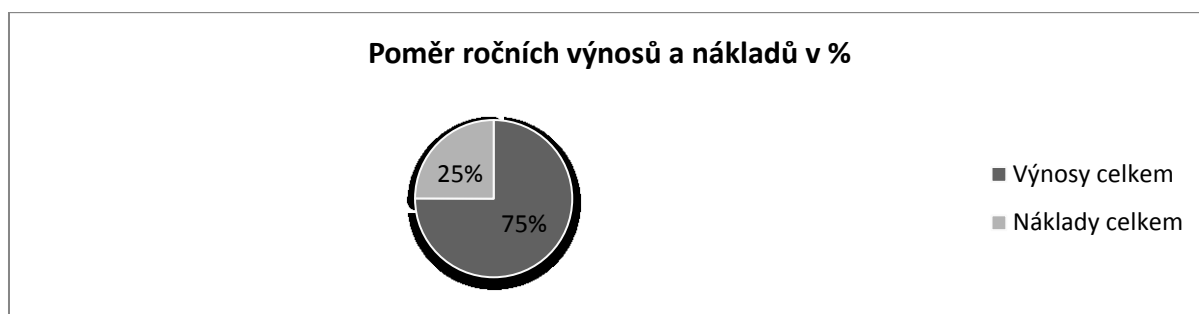
Jednotlivé druhy ročních nákladů a způsob jejich výpočtu byly stanoveny následujícím způsobem. **Náklady na produkci sena** (ve stanoveném objemu 30q/1 ha) byly v jednotlivých druzích (viz. tab. 3.2. sloupec A, řádek č. 1 až 4) stanoveny v jednotkových cenách. Jednotkovou cenou je v tomto případě 1 ha, byly použity ceny v místě a čase obvyklé. Tyto jednotkové ceny byly vynásobeny celkovou plochou zemědělského pozemku a tyto výsledné celkové náklady jsou uvedeny ve sloupci C, tab. 3.2. **Nákladová položka Daň z**

³² Hodnota SAPS byla stanovena Státním zemědělským intervenčním fondem, informace dostupné na: http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fzpravy%2Fsaps%2F03%2F1322651771878.pdf

³³ Informace dostupné na: http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Fsaps%2F03%2F1300959216332.pdf

nemovitosti³⁴ byla vypočtena pro rok 2011 ve výši 583,- Kč, jako součin základu daně a příslušné daňové sazby. Základem daně u trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná vynásobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m². Základ daně je tedy 74 009 m² · 3,15 Kč, tj. 233 129,- Kč. Daňová sazba je pro trvalé travnaté porosty 0,25 %, daň z nemovitosti tedy činí 233 129 Kč (daňový základ) · 0,0025, tj. 583,- Kč. Poslední nákladovou položkou jsou **Režijní náklady**, zde jsou zahrnuty výdaje na PHM, telefonní poplatky, administrativu apod. **Celkové roční náklady** činnosti na oceňovaném zemědělském pozemku tedy činí **26 560,- Kč**. Poměr ročních výnosů a nákladů je názorně prezentován v níže uvedeném grafu č. 3.2, jako dílčí procento ze součtu výnosů a nákladů.

Graf 3.2. – Porovnání objemu výnosů a nákladů činnosti na zemědělském pozemku v %



Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

3.2.1.3. Výnosová hodnota zemědělského pozemku

Při znalosti výše celkových ročních výnosů a nákladů lze již provést výpočet čistého ročního výnosu. **Čistý roční výnos** je tedy rozdíl mezi ročním výnosem (79 903,- Kč) a ročním nákladem (26 560,- Kč), tj. **53 343,- Kč**.

Nyní máme veškeré údaje pro výpočet výnosové hodnoty zemědělského pozemku, a tyto dosadíme do příslušného vzorce, viz vzorec č. 3.1.

$$SH = \frac{53\,343}{0,03} = 1\,778\,100,- \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota zemědělského pozemku tedy činí **1 778 100,- Kč**. Tento údaj můžeme ještě přepočítat na ceně za 1 m², podílem celkové výše výnosové hodnoty v Kč a celkové výměry v m². **Cena za 1 m²** zemědělského pozemku činí **24,03 Kč**.

³⁴ Dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

3.2.2.

Výnosové ocenění lesního pozemku

Pro tržní ocenění lesního pozemku, za použití výnosového přístupu k oceňování, byla zvolena metoda diskontovaného peněžního toku. Tato metoda je ve srovnání s výnosovou metodou věčné renty náročnější, jak v oblasti metodiky výpočtu výnosové hodnoty předmětné nemovitosti, tak i při zpracování dílčích podkladů pro dosazení do vzorce pro výpočet výnosové hodnoty. Nevýhodou této metody je tedy vyšší administrativní náročnost, která vzniká při získávání, analýze a vyhodnocování údajů nezbytných pro výpočet pomocí metody diskontovaného peněžního toku. Výhodou této metody je zohlednění dynamiky vývoje příjmů a výdajů, které se v jednotlivých letech mohou značně lišit. Při použití výnosové metody s věčnou rentou byla výhodou administrativní jednoduchost, a nevýhodou potom nutnost užití konstantních čistých ročních výnosů. U výnosové metody diskontovaného peněžního toku je tomu právě naopak. Administrativní zatížení, které bylo u metody věčné renty, pro její nižší administrativní náročnost výhodou, se stává při použití metody diskontovaného peněžního toku, pro její vyšší administrativní náročnost nevýhodou. Nutnost užití konstantních čistých ročních výnosů, tedy zjevná nevýhoda metody věčné renty, je při použití metody diskontovaného peněžního toku eliminována.

Tržní ocenění zemědělského pozemku, kde jsou charakter hospodaření a čisté roční výnosy v jednotlivých letech obdobné, umožnilo při jistém zjednodušení využít metodu věčné renty. Tržní ocenění lesního pozemku, pro svůj odlišný charakter hospodaření v jednotlivých letech, využití metody věčné renty neumožňuje. Tyto důvody tedy vedly k využití metody diskontovaného peněžního toku.

Postup výpočtu pomocí metody diskontovaných peněžních toků:³⁵

- Stanovení délky sledovaného období.
- Zjištění příjmu z nemovitosti³⁶ v jednotlivých obdobích.
- Kvantifikace výdajů spojených s provozem nemovitosti.
- Diskontování příjmů resp. výdajů spojených s provozem nemovitosti.
- Odhad prodejní ceny na závěr sledovaného období včetně výdajů spojených s provozem nemovitosti.
- Diskontování čistých příjmů plynoucích z prodeje nemovitosti na současnou hodnotu.

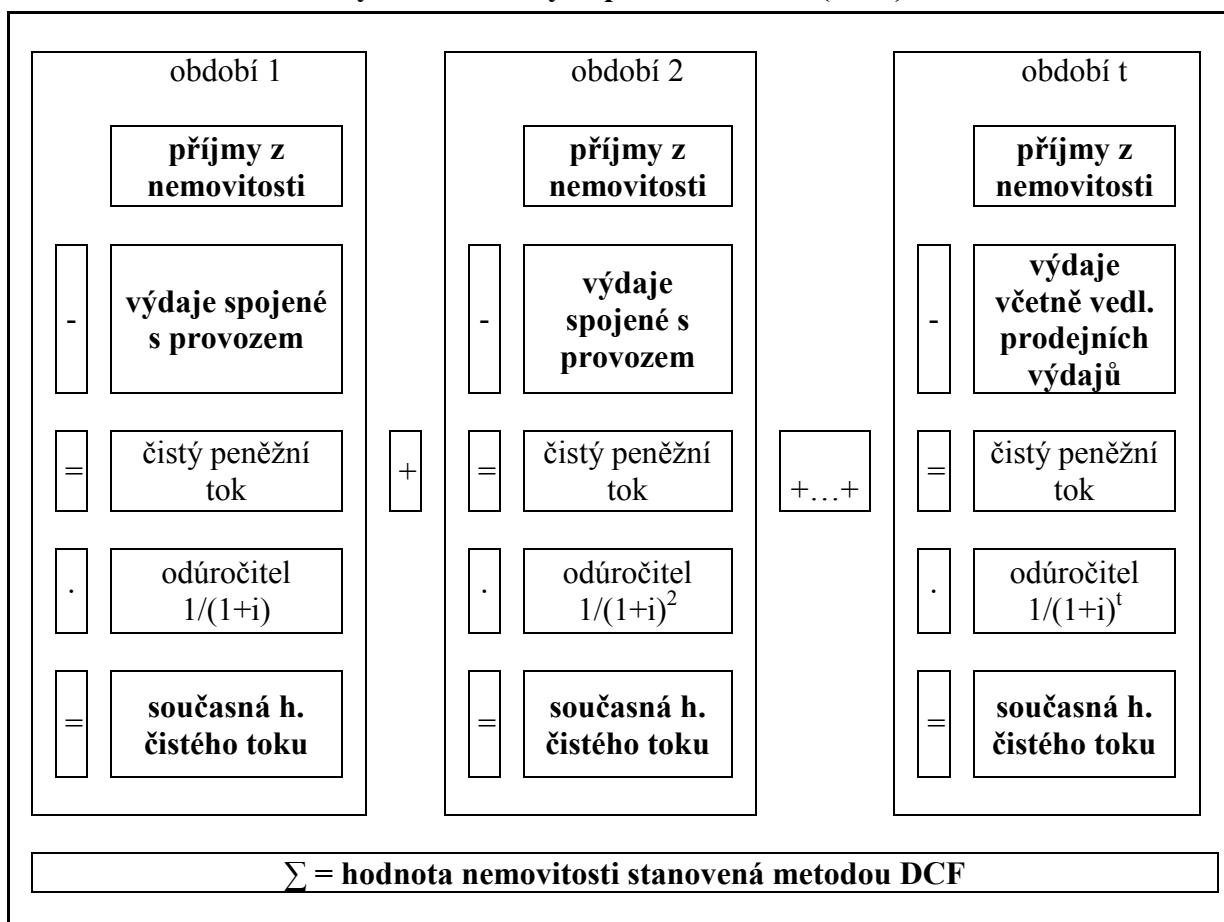
³⁵ DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, s. 82.

³⁶ Dušek uvádí příjmy z nájemného, upraveno autorem na příjmy z nemovitosti pro ocenění lesního pozemku, který nemá příjmy z nájemného, ale má odlišný charakter příjmů

- Současná hodnota veškerých čistých příjmů v jednotlivých obdobích představuje hodnotu nemovitosti stanovenou metodou DCF³⁷

Celý postup výpočtu pomocí metody diskontovaných peněžních toků lze shrnout do následujícího schématu na níže uvedeném obr. 3.1.

Obr. 3.1 - Schéma metody diskontovaných peněžních toků (DCF).



Zdroj: DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, s. 84., vlastní zpracování.

Stanovení délky období, ve kterém budou sledovány příjmy a výdaje musí být dostatečně dlouhé, aby mělo ve výpočtu hodnoty nemovitosti dostatečnou váhu. Dušek (2010, s. 52) uvádí tuto lhůtu v délce 8 až 12 let. Bradáč (2009, s. 292) tuto délku sledovaného období uvádí v délce 10 let. Při stanovení délky období pro sledování vývoje příjmů a výdajů je důležitá hodnota majetku v posledním roce období. Pokud se při hospodaření na nemovitosti její hodnota výrazným způsobem snižuje, je možné stanovit tuto lhůtu kratší. Prodejní cena na konci období bude v případě výrazného snižování hodnoty nemovitosti poměrně nízká, a lze tedy například zkrátit délku sledovaného období na 6 let.

³⁷ DCF – metoda diskontovaných peněžních toků

Délka sledovaného období pro výpočet tržní hodnoty lesního pozemku **byla stanovena na 10 let.** Tato délka je v relaci se lhůtami doporučovanými autory odborné literatury. Kratší lhůta nebyla zvolena rovněž z toho důvodu, že hodnota majetku po 5 letech nebude snížena natolik výrazným způsobem, aby zůstatková prodejní cena nemovitosti byla příliš nízká. Lhůta delší než 10 let nebyla zvolena z důvodu předpokladu výrazného snížení hodnoty lesního majetku po uplynutí 9 let hospodaření. Dalším důvodem pro nestanovení délky sledovaného období nad 10 let byl předpokládaný vývoj cen dříví. Ceny dříví jednoznačně determinují příjmy v hospodaření na lesních pozemcích s lesními porosty staršími 80 let. Po uplynutí desetiletého hospodaření na lesním pozemku je reálným předpokladem, že dojde k výraznému úbytku starších lesních porostů, čímž se výrazným způsobem sníží nejen hodnota nemovitosti, ale rovněž příjmy plynoucí z hospodaření na lesním pozemku.

Způsob výpočtu tržní hodnoty lesního pozemku metodou diskontovaných peněžních toků bude proveden výše uvedeným způsobem dle následujícího vzorce³⁸ :

$$SH = \frac{CF_1}{1+i} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}, \text{ kde} \quad (3.2)$$

SH současná hodnota čistých příjmů (výnosová hodnota) nemovitosti

CF_t čistý peněžní tok v roce t

i diskontní míra

n doba použitá pro výpočet peněžních příjmů

Příjmy a výdaje ve sledovaném období jsou uvedeny na dobu deseti let, v období 2012 až 2021. V posledním roce jsou příjmy a výdaje stanoveny na základě předpokladu prodeje nemovitosti za její zůstatkovou cenu. Podrobné členění příjmů a výdajů je obsahem přílohy č. 5 a přílohy č. 6. V příloze č. 7 je uveden přehled čistých ročních toků v Kč za desetileté období v jednotlivých letech sledovaného období.

Pro stanovení výše příjmů a výdajů **pro období 2012 až 2021** je klíčovým aspektem **plán hospodaření na předmětném lesním pozemku.** Pozemek má celkovou výměru 4,66 ha a jsou na něm 3 porostní skupiny lesního porostu diferencované věkem a umístěním. Převažující část výměry lesního porostu na lesním pozemku tvoří nejstarší porostní skupina

³⁸ DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, s. 83.

702 A 10 ve věku 105 let a výměře 3,82 ha. Druhou porostní skupinou je porostní skupina 702 A 10 (stejně označení porostní skupiny vyplývá z vylišení této části porostu provedením těžby a následným zalesněním) ve věku 4 let a výměře 0,72 ha. Poslední skupinou je porostní skupina 702 A 01a ve věku 14 let a výměře 0,12 ha. Pro sledované období 2012 až 2021 byl stanoven následující plán hospodaření.

Plán hospodaření na lesním pozemku pro období 2012 až 2021

V porostní skupině 702 A 10 ve věku 105 let, výměře 3,82 ha, budou provedeny 2 obnovní těžby na celkové ploše 1,85 ha. Tímto se celková plocha mýtních porostů (porostů určených k obnově starších 80-i let) sníží na výměru 1,97 ha. Provedením mýtních těžeb tedy bude plocha staršího lesního porostu činit cca 42 % celkové výměry lesního pozemku, zatímco na počátku sledovaného období tato činila cca 82 % celkové výměry. V období, počínaje rokem 2022, se tedy podstatně sníží možnost tvorby příjmů z těžby dříví. Příjmy z těžby dříví mají v lesních porostech (starších 80 let) rozhodující podíl na celkových příjmech z hospodaření. V roce 2012 bude provedena mýtní těžba na ploše 0,95 ha v objemu 495 m³. V roce 2018 bude provedena mýtní těžba na ploše 0,90 ha v objemu 423 m³. Těžené plochy lesního porostu bude nutné ve stejném roce realizace těžby připravit pro následné zalesnění úklidem klestu na těžené ploše. V roce následujícím po provedení těžby a přípravy těžené plochy pro zalesnění bude provedeno zalesnění těžených ploch vhodnými sazenicemi lesních dřevin. Tyto nově vzniklé lesní porosty bude nutné po dobu 5 let chránit před buřením a zvěří, prostřednictvím ožínání mladých lesních kultur a prováděním nátěru terminálů sazenic jako ochranu proti škodám zvěří. Zalesnění tedy bude probíhat v roce 2013 a 2019. Další nezbytnou výchovou lesních bude provedení prořezávek. V porostu 702 A 01a bude provedena prořezávka v roce 2015 na ploše 0,12 ha. V porostu 702 A 10, na nově vytěžené a zalesněné části porostu, bude provedena prořezávka v roce 2019 na ploše 0,95 ha. Ve sledovaném období bude prováděn také prodej vánočních stromků, což bude dalším zdrojem příjmů hospodaření sledovaného období. Na některé činnosti lze čerpat dotace prostřednictvím finančních příspěvků hospodaření v lesích prostřednictvím státního rozpočtu. Na výše uvedený plán hospodaření budou v následujících kapitolách této práce stanoveny veškeré příjmy a výdaje pro sledované období.

3.2.2.1. Příjmy z lesního pozemku

Pro stanovené desetileté období byly vyčísleny veškeré předpokládané příjmy z lesního pozemku, které připadají v úvahu. Jsou to příjmy z prodeje dříví, prodeje vánočních stromků a dotace poskytované formou příspěvku na vybrané činnosti v lesích ze státního rozpočtu prostřednictvím krajského úřadu v Olomouci. Vzhledem k tomu, že oceňovaný les je zařazen do kategorie lesů hospodářských a převládající věk dřevin činí 105 let, je hlavním zdrojem příjmů prodej vytěženého dříví. V dalším období se příjmy z prodeje dříví budou snižovat, neboť podstatná část staršího lesního porostu bude vytěžena a zalesněna. Tato situace povede ke snížení příjmů a zvýšení výdajů při hospodaření na předmětné nemovitosti. Ve druhé polovině sledovaného období tedy bude podstatně ovlivněna výše příjmů také příjmy z prodeje vánočních stromků a dotací na prořezávky a zajištění kultur mladých lesních porostů.

Determinující zdroj příjmů, kterým je **prodej sortimentů vytěženého dříví**, je nejvíce závislý na vývoji cen dříví, který je velmi dynamický a má v posledních dvou letech značně vzestupný trend. Tento vývoj v cenách dříví názorně prezentuje graf v příloze č. 9 této práce. Graf v příloze č. 9 názorně zobrazuje dynamiku vývoje ceny smrkového dříví, v období let 2005 až 2011, které se na celkovém zastoupení dřevin staršího lesního porostu v mýtném věku podílí cca 67 %.

Při výrobě dříví je naprosto nezbytné neustále dohlížet na výrobu co nejkvalitnějších dřevních sortimentů bez výrobních či jiných vad, a to z důvodu jejich maximálního zpeněžení. Naprosto klíčové je, stejně jako v mnoha jiných oblastech podnikání, dosažení maximálních výnosů a minimálních nákladů. Průměrná cena dříví v Kč/m³ byla stanovena na základě provedené sortimentace³⁹ oceňovaného lesního porostu a ceny jednotlivých sortimentů dřevin ve 4. čtvrtletí v roce 2011. Údaje o cenách sortimentů dřevin byly zjištěny ze statistických dat prezentovaných ČSÚ⁴⁰, viz příloha č. 9 této práce. Na základě zastoupení jednotlivých dřevin v porostu 702 A 10, kde je plánována těžba obnovní (mýtní), byla váženým průměrem stanovena průměrná cena za 1 m³ pro jednotlivé sortimenty, které jsou v plánu výroby pro porost 702 A 10. Postup výpočtu průměrné ceny za 1 m³ je prezentován v příloze č. 10 této práce.

³⁹ Sortimentace spočívá ve stanovení podílů sortimentů dříví na celkovém objemu výroby dříví dle jejich kvality. Ceny dříví jsou pak odlišné pro jednotlivé dřevní sortimenty. Pozn. autora.

⁴⁰ ČSÚ – Český statistický úřad

Pochůzkou v terénu byla provedena sortimentace v lesním porostu 702 A 10. Tímto bylo stanoveno procentuální zastoupení výroby jednotlivých sortimentů dříví. Váženým průměrem pak byla stanovena výsledná průměrná prodejní cena na 1 m³ vytěženého dříví, která je prezentována v níže uvedené tabulce 3.3. Údaje o cenách jednotlivých sortimentů vycházejí z výsledků dosažených výpočtem dle jednotlivého zastoupení dřevin, viz příloha č. 10 této práce.

Tab. 3.3 - Stanovení průměrné ceny vytěženého dříví, váženým průměrem, v Kč/m³.

sortiment	váha	cena sortimentu v Kč	cena váhy v Kč
sort. III A,B	0,35	2 013	704
sort. III. C	0,28	1 831	513
sort. III.D	0,25	1 343	336
sort. V.	0,10	946	95
sort. VI.	0,02	721	14
Průměrná cena za dříví v Kč za 1 m³			1 662

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z ČSÚ 2011.

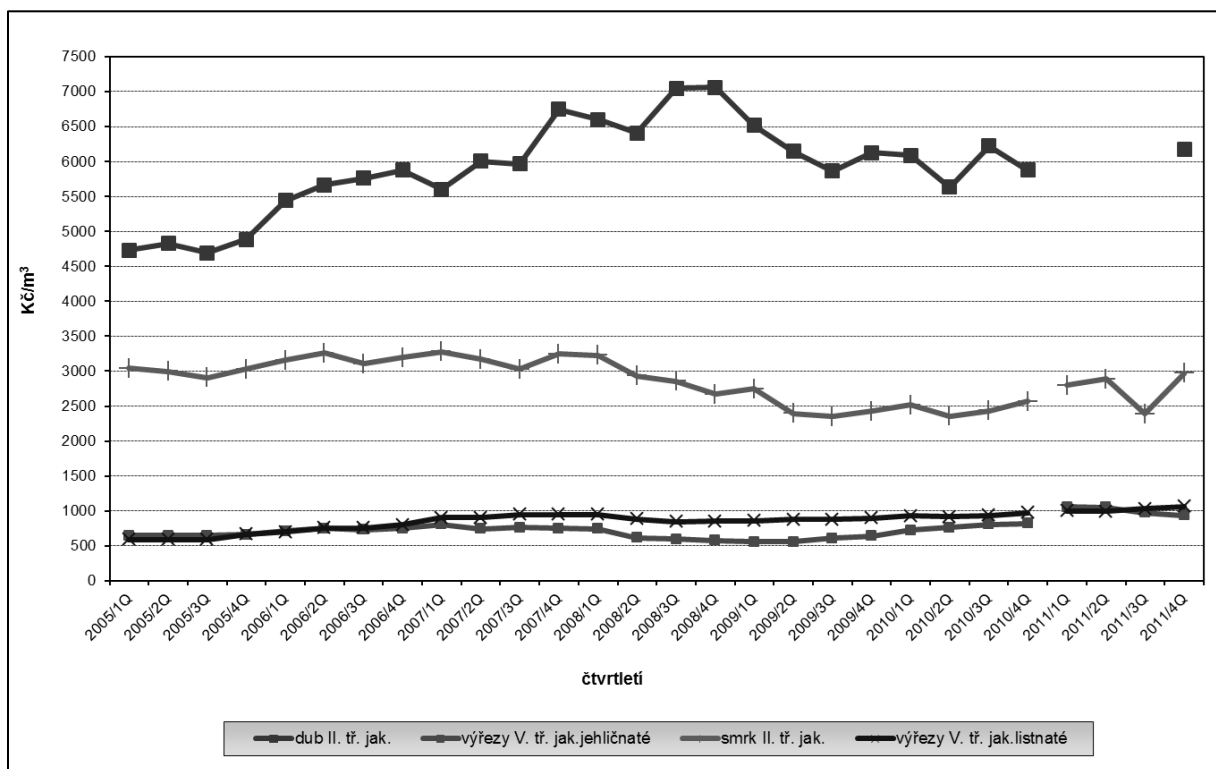
Šetřením na místě oceňovaného porostu byla provedena jeho sortimentace. Nej kvalitnější dřevní sortimenty III. A, B budou realizovány v míře 35%, viz tabulka 3.3 sloupec váha. Jedná se o sortimenty dříví bez poškození hnilobou dřeva a s malým výskytem suků. Následuje sortiment III. C se zastoupením rovněž 28%. Zde se může, v menší míře, vyskytovat hniloba a větší počet suků. Sortiment III. D se zastoupením 25 % vyrobeného dříví může obsahovat dříví s vysokým podílem hniloby a větším počtem suků než shora uváděné sortimenty. Dále následuje sortiment V., tzv. vláknina, se zastoupením 10 %, která nemá pilařské využití a je používána např. při výrobě papíru. Poslední vyrobený sortiment VI. je palivo, zde je zastoupení pouze 2 % vyrobeného dříví. Uvedená sortimentace byla provedena kvalifikovaným odhadem a jak již bylo uvedeno výše, je nezbytné při výrobě dřevních sortimentů věnovat maximální pozornost ohledně výroby co nej kvalitnějších sortimentů. Při důsledné kontrole tedy může nastat jiný poměr ve výrobě dřevních sortimentů a bude ve větší míře dosaženo vyššího zastoupení kvalitnějších dřevních sortimentů a předpokládané příjmy tedy vzrostou.

Dalším zdrojem příjmů jsou **příjmy z prodeje vánočních stromků**. Cena byla stanovena na 80,- Kč za předpokladu, že odběratel si stromky vyrobí sám. Na ploše k výrobě vánočních stromků budou jedinci určeni k vyřezání označeni PVC páskou a odběratel si je vyřeže a rovněž zajistí jejich odvoz. Cena vánočních stromků se v budoucích letech patrně bude zvyšovat a rovněž zde záleží na vyjednávacích schopnostech vlastníka při vyjednávání o ceně

s odběrateli. Uvedená cena je tedy orientační, v místě obvyklá, a je tedy možno vyjednat i cenu vyšší např. 100,- Kč za 1 ks vánočního stromku.

Významným ovlivňujícím faktorem bude **vývoj cen dříví**. Těžba dříví v celkovém rozsahu 423 m³, plánovaná až v roce 2018, může být realizována ve výrazně odlišných cenách. Níže uvedený graf 3.4 názorně prezentuje vývoj cen surového v ČR za období 2005 až 2011.

Graf 3.4 – Vývoj cen surového dříví v ČR v období 2005 až 2011 v Kč/m².



Zdroj: ČSÚ 2011, údaje dostupné na:

<http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/tab/990021C169>

Významným zdrojem příjmů jsou i dotace⁴¹ poskytované na některé vybrané činnosti v lesích. Jedná se zejména o dotace na zalesnění vytěžených ploch lesních porostů, zajištění mladých lesních porostů do stadia odolnosti vůči buření a zvěři a dotace na provedené prořezávky. Výše dotací poskytovaných na vybrané lesnické činnosti se v posledních letech nijak významně nemění a uvažované příjmy tedy ani následujících letech patrně nedoznají podstatných změn. Nezbytnou podmínkou pro získání uvedených dotací je hospodaření na lesních pozemcích v souladu s platnými legislativními předpisy. Důležité je rovněž správné

⁴¹ Finanční příspěvky na hospodaření v lesích, údaje dostupné na:
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/433_2010_priloha9_pdf.pdf

vyplnění příslušných formulářů a příloh k žádosti o dotace, a dodržení termínů pro předkládání žádostí na příslušné krajské úřady. Vlastníci lesů tedy většinou v tomto směru úzce spolupracují s odborným lesním hospodářem, který jim s těmito nezbytnými formalitami pomůže a rovněž dokumenty opatří svým vyjádřením a podpisem. Podrobné členění předpokládaných příjmů je uvedeno v příloze č. 5 této práce.

3.2.2.2. Výdaje při hospodaření na lesním pozemku

Ve sledovaném desetiletém období byly stanoveny veškeré předpokládané výdaje při lesnických činnostech na oceňovaném lesním pozemku s lesním porostem, které připadají v úvahu. Jsou to **zejména výdaje vznikající při výrobě dřevních sortimentů**, zalesněním vytěžených lesních porostů a následné péče mladé lesní porosty (kultury) do doby jejich zajištění, tedy do doby než odrostou a stanou se odolné vůči vlivu buřene a zvěře. Dále jsou to výdaje při výchově mladých lesních porostů, tedy zejména prořezávkách.

Nejvýznamnějším výdajem, jak je v kategorii lesa hospodářského obvyklé, jsou výdaje při výrobě dříví. Zde je nutno v maximální míře věnovat pozornost minimalizaci nákladů. Při uzavírání obchodních smluv na výrobu dříví záleží na našich vyjednávacích schopnostech a orientaci v obvyklých cenách na výrobu dříví. Rovněž nezbytné je při tvorbě obchodní smlouvy s dodavatelem prací prostřednictvím smluvních pokut a případných slev zajistit výrobu co možná nejvyšší kvality dřevních sortimentů. Nestačí tedy pouze dohodnout co nejnižší ceny za výrobu dříví, ale zároveň je nutné neustále kontrolovat kvalitu výroby.

Dalším významným výdajem je **zalesnění vytěžených ploch lesních porostů** sazenicemi vhodných dřevin. Tyto výdaje lze částečně snížit dotacemi poskytnutými prostřednictvím státního rozpočtu poskytnutím příspěvku na hospodaření v lesích, při splnění předem stanovených podmínek pro poskytování těchto dotací. Mladé lesní porosty je nutno každoročně, zpravidla jednou nebo dvakrát ročně po dobu pěti let, chránit proti útlaku buřene. Toto se provádí nejčastěji ožínáním lesních porostů v pruzích mezi řadami sazenic. Poté by měla být kultura již zajištěna a opět lze na takto zajištěné porosty čerpat dotaci od příslušného krajského úřadu. Samozřejmě pouze při splnění předem stanovených podmínek pro jejich poskytnutí.

Porosty ve věku od stádia zajištění kultury do věku 40 let vychováváme prostřednictvím prořezávek a probírek. Rovněž na tyto činnosti je poskytována dotace, která nám umožní tyto

náklady na výchovu porostů významným způsobem snížit. Podrobné členění předpokládaných výdajů je uvedeno v příloze č. 6 této práce.

3.2.2.3. Výnosová hodnota lesního pozemku

V předchozích dvou kapitolách 3.2.2.1 a 3.2.2.2, a v přílohách č. 5 a č. 6 této práce byly prezentovány předpokládané příjmy a výdaje za desetileté období v jednotlivých letech. V příloze č. 7 této práce jsou tyto čisté příjmy diskontovány a sumarizovány pro sledované období 2012 až 2021. Pro stanovení výnosové hodnoty použijeme vzorec 3.2. pro výpočet výnosové hodnoty metodou diskontovaných peněžních toků.

Do obecného vzorce dosadíme konkrétní hodnoty, které vycházejí z předpokládaných příjmů a výdajů, viz příloha č. 7. Tímto dostaneme níže uvedený tvar vzorce:

$$SH = \frac{586\,826}{1+0,03} + \frac{-35\,930}{(1+0,03)^2} + \frac{-8\,265}{(1+0,03)^3} + \frac{-8\,385}{(1+0,03)^4} + \frac{-8\,265}{(1+0,03)^5} + \frac{-8\,265}{(1+0,03)^6} + \frac{528\,986}{(1+0,03)^6} + \frac{-14\,181}{(1+0,03)^7} + \frac{7\,220}{(1+0,03)^8} + \frac{563\,170}{(1+0,03)^9} = \mathbf{1\,350\,306,-\,Kč}.$$

Výnosová hodnota lesního pozemku při použití metody diskontovaných peněžních toků činí **1 350 306,- Kč**, přepočteno na 1 m^2 , podílem vypočtené výnosové hodnoty a celkové výměry lesního pozemku činí cca **28,99 Kč za 1 m^2** .

Výpočet výnosové hodnoty lesního pozemku metodou diskontovaných peněžních toků byl **výrazně determinován** zejména **příjmy za dříví** plánovaných mýtních těžeb a **příjmy za prodej pozemku na konci sledovaného období**. Dojde-li v během sledovaného období 2012 až 2021 k výrazným změnám v cenách surového dříví, bude docházet k významné změně výnosové hodnoty lesního pozemku. Rovněž uvažovaný prodej majetku na konci sledovaného období, vzhledem k jeho plánované realizaci v roce 2021, může být realizován za odlišnou prodejní cenu, což v konečném důsledku může výnosovou hodnotu lesního pozemku rovněž výrazným způsobem ovlivnit. Prodejní cena majetku na konci sledovaného období byla stanovena na základě v současnosti obvykle realizovaných kupních cen lesních porostů, které jsou ve značné míře determinovány zejména výměrou plochy mýtních porostů starších 80-i let. Na konci sledovaného období, při daném způsobu hospodaření dle stanoveného plánu, bude plocha mýtních porostů činit 1,97 ha. Běžná cena za hektar mýtních porostů činí v současnosti cca 300 000,- Kč. Výsledná konečná prodejní cena lesního pozemku v roce 2021 tedy činí 591 000,- Kč, viz příloha č. 5 této práce.

3.3. Tržní ocenění metodou porovnávací

Pro stanovení tržní ceny vybraného souboru majetku byly zvoleny výnosová metoda a porovnávací metoda. Kapitola č. 3.3 bude prezentovat využití metody porovnávací, v případě zvoleného souboru majetku, metodu srovnatelných transakcí, jak bylo prezentováno v kapitole 2. 2. této práce. Základem porovnávacího přístupu k oceňování je srovnání realizovaných cen obdobného majetku na trhu, a to v období okamžiku blízkém provedení oceňování předmětného majetku. Existuje více variant porovnávacích metod, například Dušek (2010) uvádí tyto metody⁴²:

- **Metoda porovnávací**⁴³
 - Metoda **přímého** porovnání – přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.
 - Metoda **nepřímého** porovnání – oceňovaná nemovitost je porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou.
- **Indexová metoda** – založena na principu odvození hodnoty pozemku ze známé hodnoty jiného pozemku na základě zohlednění některých jeho odlišných vlastností.
- **Metoda třídy polohy** – vychází z poznání, že hodnota stavebního pozemku je v určité relaci jednak k celkové hodnotě nemovitosti, jednak k dosažitelnému výnosu z nájmu.
- **Reziduální metoda** – založena na ocenění nemovitosti, která odráží její nejlepší a nejvyšší využití, a odhadu veškerých nákladů spojených s realizací výstavby a zisku.
- **Ocenění dle cenové mapy** – cenové mapy představují určité databáze cen, jejichž grafickým výstupem je mapa s vyznačenými tzv. směrnými cenami určitého území v Kč/m².

Z uvedených metod bude **pro ocenění vybraného souboru majetku** porovnávacím přístupem **využita metoda přímého porovnání**. Tato metoda⁴² spočívá v porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou. Nemovitostí oceňovanou⁴² rozumíme nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit. Nemovitostí srovnávací⁴² rozumíme nemovitost, u níž známe cenu i její parametry.

⁴² DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, s. 48 - 62.

⁴³ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 328.

Ocenění vybraného souboru majetku porovnáním **bude provedeno následujícím postupem:**⁴⁴

- **Shromáždění většího počtu obdobných pozemků** resp. jejich realizovaných cen. Obdobností pozemku je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění. Nejlepším zdrojem dat jsou skutečné ceny zaznamenané v databázi odhadce. Vzhledem k častému nedostatku datového materiálu bývají někdy skutečné transakce nahrazeny nabídkovými cenami z inzerce uveřejňované v realitních kancelářích, na internetu apod.
- Realizované ceny se **převědou na srovnatelnou bázi, nejlépe na ceny v Kč/m²** výměry pozemku. Vzhledem k nedostatku dat budou **ceny⁴⁵ skutečně dosažené nahrazeny cenami požadovanými (nabízenými) v inzerci**, a tyto upraveny koeficientem, který vyjadřuje poměr mezi cenou v inzerci požadovanou a cenou nakonec zpravidla dosaženou.
- Vytipují se hodnototvorné faktory, ve kterých se shromážděný vzorek odlišuje od oceňovaného pozemku a **odlišnosti se zohlední pomocí koeficientu**.
- **Aritmetický průměr upravených cen v Kč/m² představuje** hodnotu pozemku porovnáním, tzv. **srovnávací hodnotu**.
- **Pro zajištění věrohodnosti výsledku** zjištěného na základě porovnání je zapotřebí překontrolovat, zda použitá data byla statisticky relevantní. K měření relevance **bude využit variační koeficient** (čím nižší, tím kvalitnější data). **Vzorec** pro výpočet **variačního koeficientu**, jak jej uvádí Dušek (2010, s. 49):

$$v = \frac{s}{\bar{x}} \cdot 100, \text{ kde} \quad (3.3)$$

v variační koeficient

s směrodatná odchylka výběrová

\bar{x} aritmetický průměr

⁴⁴ DUŠEK, D. Základy oceňování nemovitostí, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, s. 48 - 49.

⁴⁵ BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 347.

Pro doplnění informací o způsobu výpočtu dle vzorce 3.3 je nutno ještě uvést vzorec pro způsob výpočtu výběrové směrodatné odchylky, jak jej uvádí Dušek (2010, s. 49):

$$s = \sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n-1}}, \text{ kde} \quad (3.4.)$$

s směrodatná odchylka výběrová

\bar{x} aritmetický průměr

n počet srovnávacích dat

3.3.1. Porovnávací ocenění zemědělského pozemku

Pro ocenění zemědělského pozemku byla nejprve sestavena databáze údajů o obdobných nemovitostech. Vzhledem k nedostupnosti údajů o skutečně realizovaných prodejkch obdobného majetku, byly do databáze zařazeny údaje z inzerovaných nabídek k prodeji obdobných nemovitostí. Tyto údaje byly získány jako veřejně přístupné, prostřednictvím internetu. Shromážděny byly údaje o zemědělských pozemcích v druhu trvalý travnatý porost, inzerované v roce 2011.

Níže uvedená tabulka 3.4 názorně prezentuje údaje získané výše uvedeným postupem.

Tab. 3.4 - Převzatá data inzerovaných nemovitostí - zemědělských pozemků v roce 2011.

Záznam	Lokalita	Výměra v m ²	Cena v Kč	Poznámka
1	Zaloňov, Dvůr Králové	78 067	1 249 072	vlastní cesta
2	Lampertice	76 796	1 151 940	obecní cesta
3	Malšovice, Děčín	63 684	955 260	přístup přes cizí pozemky
4	Zdislava	40 000	690 000	obecní cesta
5	Třinec, Dolní Lištná	42 779	1 069 475	přístup přes cizí pozemky
6	Jetřichovice, Vysoká Lípa	100 000	1 600 000	přístup přes cizí pozemky
7	Volfartice	42 708	768 744	obecní cesta
8	Trnice, Ústí nad Labem	49 562	743 430	přístup přes cizí pozemky
9	Kyje, Jičín	86 421	1 209 894	obecní cesta
10	Lomnice nad Popelkou, Semily	43 402	870 000	přístup přes cizí pozemky

Zdroj: vlastní zpracování 2011, údaje převzaty z webových stránek na <http://www.sreality.cz/prodej/pozemky>.

Jak je patrné z uvedené tabulky 3.4, byly získány údaje o lokalitě, výměře v m² a ceně nemovitostí v Kč/m². Pro zohlednění odlišností jednotlivých nemovitostí byly dále doplněny, formou poznámky, údaje o přístupnosti na nemovitost. V případě přístupu přes cizí pozemky mohou totiž vznikat dodatečné náklady a obtíže při vstupu na nemovitost. Tato skutečnost má tedy vliv na cenu nemovitosti. V případě nemovitostí s přístupem po vlastní cestě, případně po cestě v obecním vlastnictví bývá v praxi přístup bezproblémový. V databázi tak byly znamenány dva hodnototvorné faktory s podstatným vlivem na cenu nemovitostí, a to výměra v m² a specifikace přístupu na nemovitost.

Sestavení databáze s inzerovanými cenami nabízených nemovitostí obdobného typu bylo prvním krokem k tvorbě ceny nemovitostí porovnávacím přístupem. Dalším krokem je **převod inzerovaných cen na srovnatelnou bázi, a to na ceny v Kč/m²**. Ceny inzerovaných nemovitostí nejsou ceny, které byly skutečně realizované a při vlastní tržní realizaci jsou zpravidla nižší. Proto je nutno ceny ještě upravit tzv. redukčním koeficientem, který zajistí vyšší míru věrohodnosti ceny nemovitosti.

Níže uvedená tabulka 3.5 názorně prezentuje převod inzerovaných cen nemovitostí na společnou bázi, tedy ceny v Kč/m².

Tab. 3.5 - Převod údajů z inzerce na srovnatelnou bázi, korekce ceny a přepoččet na Kč/m².

Záznam	Lokalita	Cena v Kč	Korekce ceny	Cena v Kč/m ²
1	Zaloňov, Dvůr Králové	1 249 072	0,85	13,60
2	Lampertice	1 151 940	0,85	12,75
3	Malšovice, Děčín	955 260	0,85	12,75
4	Zdislava	690 000	0,85	14,66
5	Třinec, Dolní Lištná	1 069 475	0,85	21,25
6	Jetřichovice, Vysoká Lípa	1 600 000	0,85	13,60
7	Volfartice	768 744	0,85	15,30
8	Trnice, Ústí nad Labem	743 430	0,85	12,75
9	Kyje, Jičín	1 209 894	0,85	11,90
10	Lomnice nad Popelkou, Semily	870 000	0,85	17,04

Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

Převod inzerovaných cen na společnou bázi v Kč/m² byl vypočten jako podíl ceny inzerované nemovitosti v Kč a výměry předmětné nemovitosti v m². Takto získaná dílčí cena v Kč/m² byla prostřednictvím tzv. redukčního koeficientu, který byl stanoven ve výši 0,85, upravena na výslednou cenu v Kč/m², a to součinem dílčí ceny v Kč/m² a redukčního koeficientu.

Výsledná cena v Kč/m² pro jednotlivé oceňované nemovitosti je uvedena v posledním sloupci tabulky 3.5.

Posledním krokem postupu stanovení výsledné ceny nemovitosti porovnávacím přístupem, je zohlednění odlišnosti jednotlivých nemovitostí. Prostřednictvím dvou koeficientů odlišnosti bylo dosaženo vyšší míry shody porovnávaných nemovitostí. Prvním z použitých koeficientů odlišnosti je koeficient polohy. Tento koeficient byl zvolen pro zohlednění možnosti přístupu na nemovitost. Oceňovaný zemědělský pozemek má přístup přes cizí pozemky, což je méně výhodné než u přístupu přes vlastní pozemky nebo pozemky v obecním vlastnictví. Pozemky s lepší polohou (přístup) získají koeficient nižší než jedna, pozemky s přístupem přes cizí pozemky získají koeficient rovný jedné. Druhým koeficientem pro zohlednění odlišnosti jednotlivých porovnávaných nemovitostí je koeficient výměry. Vzhledem ke stávající lepší prodejnosti menších pozemků oproti pozemkům větší výměry, byly hodnoty koeficientu výměry stanoveny následujícím způsobem. Pozemky menší výměry (podstatně) získají koeficient nižší než jedna, pozemky shodné výměry (obdobné) získají koeficient roven jedné a pozemky větší výměry (podstatně) získají koeficient vyšší než jedna. Výše koeficientů polohy a výměry je prezentována v níže uvedené tabulce 3.6.

Tab. 3.6 - Zohlednění odlišností nemovitostí pomocí koeficientů a upravená cena v Kč/m².

Záznam	Lokalita	Cena v Kč/m ²	Koeficient polohy	Koeficient výměry	Upravená cena v Kč/m ²
1	Zaloňov, Dvůr Králové	13,60	0,95	1,00	12,92
2	Lampertice	12,75	0,95	1,00	12,11
3	Malšovice, Děčín	12,75	1,00	0,95	12,11
4	Zdislava	14,66	0,95	0,90	12,54
5	Třinec, Dolní Líštná	21,25	1,00	0,90	19,13
6	Jetřichovice, Vysoká Lípa	13,60	1,00	1,05	14,28
7	Volfartice	15,30	0,95	0,90	13,08
8	Trnice, Ústí nad Labem	12,75	1,00	0,90	11,48
9	Kyje, Jičín	11,90	0,95	1,05	11,87
10	Lomnice nad Popelkou, Semily	17,04	1,00	0,90	15,33
průměr		14,56	před úpravou koeficienty odlišnosti	po úpravě koeficienty odlišnosti	13,48
směrodatná odchylka výběrová		2,79			2,30
variační koeficient		19%			17%

Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

Výsledná průměrná cena (viz tab. 3.6, řádek průměr) ve výši 13,48 Kč/m² je tedy cena stanovená porovnávacím způsobem. Použitím koeficientů polohy a výměry byla srovnávací hodnota pozemku upravena způsobem, který zohlednil odlišnosti srovnávaných nemovitostí. Měření relevance vykazuje zlepšení hodnot variačního koeficientu.

Hodnota zemědělského pozemku stanovená **porovnávacím způsobem** tedy činí **997 641,- Kč (74009 m² · 13,48 Kč)**. **Cena za 1 m²** zemědělského pozemku stanovená porovnávacím způsobem činí **13,48 Kč/m²**.

3.3.2. Porovnávací ocenění lesního pozemku

Při ocenění lesního pozemku byl použit postup prezentovaný v úvodu kapitoly 3.3 této práce, tedy obdobně jako u pozemku zemědělského, ovšem s některými dílčími odlišnostmi, např. při zohlednění hodnototvorných údajů. Nejprve byla sestavena databáze údajů o obdobných nemovitostech. Vzhledem k nedostupnosti údajů o skutečně realizovaných prodejkch obdobného majetku, byly do databáze zařazeny údaje z inzerovaných nabídek a poptávek k prodeji obdobných nemovitostí. Vzhledem k tomu, že cenu lesních pozemků do značné míry definuje poptávka po lesních porostech ve věku 80 let a starších, byly do databáze zahrnuty nejen údaje o inzerovaných nabídkách prodeje, ale také údaje o inzerovaných poptávkách. Tyto údaje byly získány jako veřejně přístupné, prostřednictvím internetu. Shromážděny byly údaje o lesních pozemcích s lesními porosty, s porostními skupinami ve věku 80 let a starší, inzerované v roce 2011. Níže uvedená tabulka 3.7 názorně prezentuje výše uvedené údaje.

Tab. 3.7 - Databáze inzerovaných nabídek a poptávek prodeje lesních pozemků v roce 2011.

Záznam	Lokalita	Nabídka / Poptávka	výměra celkem	výměra lesa 80 a více let věku	věk v letech	zásoba v m ³	cena v Kč	údaje převzaty z adresy
1	Týn nad Vltavou, České Budějovice	Nabídka	0,80	0,80	110	300	200 000	http://www.podrobne.cz/lesy_na_prodej
2	Radobyte, Písek	Nabídka	1,00	1,00	100	neuveđeno	300 000	http://www.lesnipozemky.cz/nabidky-pozemku/13422-radobyte.html
3	Broumov, Náchod	Nabídka	1,70	0,70	120	neuveđeno	500 000	http://www.lesnipozemky.cz/nabidky-pozemku/13270-broumov.html
4	Javorník	Nabídka	1,20	1,20	90	neuveđeno	350 000	http://usti-nad-orlici.extra-pozemky.cz/prodej-pozemek/javornik-prodam-les-stari-90-let-14046.html
5	Nasavrky, Chrudimsko	Nabídka	4,90	2,00	80+	1000	750 000	http://lesy.prodej.net/?cap=2470
6	Jihlava	Poptávka	1,00	1,00	80+	neuveđeno	400 000	http://www.inzerce2.cz/inzerat-278147/koupim-koupi-les-po-cele-cr
7	Jihlava	Poptávka	1,00	1,00	80+	neuveđeno	350 000	http://www.inzerce2.cz/inzerat-234404/koupim-koupim-les
8	Ústí nad Orlicí	Poptávka	1,00	1,00	80+	neuveđeno	400 000	http://www.inzerce2.cz/inzerat-167291/prodam-vykuplesa-cz-penize-ihned-za-vas-les-nejlepsi-podminky-v-cr
9	Pardubice	Poptávka	1,00	1,00	80+	neuveđeno	400 000	http://www.inzerce2.cz/inzerat-160329/prodam-koupim-les-a-drevo-nejlepsi-podminky-v-cr
10	Vysočina	Poptávka	1,00	1,00	80+	neuveđeno	400 000	http://www.poptavky-nemovitosti.cz/koupim_les/koupim_les_na_vysoci-ne-v-jiznich-nebo-strednich-c.html

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z výše uvedených webových stránek

Stejně jako u oceňování zemědělského pozemku, bylo také u oceňování lesního pozemku, sestavení databáze s inzerovanými cenami nabízených a poptávaných nemovitostí obdobného typu, pouze prvním krokem k tvorbě ceny nemovitostí porovnávacím přístupem. Dalším krokem je převod inzerovaných cen na srovnatelnou bázi, a to na ceny v Kč/m². Ceny inzerovaných nabídek a poptávek nemovitostí nejsou ceny, které byly skutečně realizované a při vlastní tržní realizaci jsou zpravidla nižší. Proto je nutno ceny ještě upravit tzv. redukčním koeficientem, který zajistí vyšší míru věrohodnosti ceny nemovitosti.

Níže uvedená tabulka 3.8 názorně prezentuje převod inzerovaných cen nabídek a poptávek nemovitostí na společnou bázi, tedy ceny v Kč/m².

Tab. 3.8 Převod údajů z inzerce na srovnatelnou bázi, korekce ceny a přepočítání na Kč/m².

Záznam	Lokalita	Výměra celkem	Cena v Kč	Korekce ceny	Cena v Kč/m²
1	Týn nad Vltavou, České Budějovice	0,80	200 000	0,85	21,25
2	Radobyte, Písek	1,00	300 000	0,85	25,50
3	Broumov, Náchod	1,70	500 000	0,65	19,12
4	Javorník	1,20	350 000	0,85	24,79
5	Nasavrky, Chrudimsko	4,90	750 000	0,85	13,01
6	Jihlava	1,00	400 000	0,85	34,00
7	Jihlava	1,00	350 000	0,85	29,75
8	Ústí nad Orlicí	1,00	400 000	0,85	34,00
9	Pardubice	1,00	400 000	0,85	34,00
10	Vysočina	1,00	400 000	0,85	34,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

Převod inzerovaných cen na společnou bázi v Kč/m² byl vypočten jako podíl ceny inzerované nabídky (poptávky) nemovitosti v Kč a výměry předmětné nemovitosti v m². Takto získaná dílčí cena v Kč/m² byla prostřednictvím tzv. redukčního koeficientu, který byl stanoven ve výši 0,85, upravena na výslednou cenu v Kč/m², a to součinem dílčí ceny v Kč/m² a redukčního koeficientu. U záznamu číslo 3 byl pro úpravu ceny použit redukční koeficient ve výši 0,65, a to z důvodu menší míry věrohodnosti dosažitelné ceny, která se v případě výměry mýtních porostů na ploše pouhých 0,70 ha z celkové plochy 1,70 ha jeví jako výrazně nadsazená ve srovnání s cenami ostatních nemovitostí. Výsledná cena v Kč/m² pro jednotlivé oceňované nemovitosti je uvedena v posledním sloupci tabulky 3.8.

Posledním krokem postupu stanovení výsledné ceny nemovitosti porovnávacím přístupem, je zohlednění odlišnosti jednotlivých nemovitostí. Prostřednictvím dvou koeficientů odlišnosti bylo dosaženo vyšší míry shody porovnávaných nemovitostí. Prvním z použitých koeficientů odlišnosti je koeficient výměry mýtních porostů. Tento koeficient byl zvolen pro zohlednění podílu plochy mýtních porostů (ve věku 80 let a starších) na celkové ploše porostu. Výpočet hodnoty uvedeného koeficientu byl proveden jako výpočet pomocí vzorce ve tvaru zlomku, v jehož čitateli je podíl procentního podílu plochy mýtních porostů na celkové výměře oceňovaného pozemku a ve jmenovateli je procentní podíl plochy mýtních porostů na celkové výměře dílčí srovnávané nemovitosti. Druhým koeficientem odlišnosti je koeficient zásoby dříví, použitý v případě odlišné než uvažované zásoby dříví ve výši 500 m³ na 1 hektar plochy. V případě, že zásoba na 1 hektar plochy mýtního porostu byla nižší než 500 m³ je hodnota koeficientu vyšší než jedna, v opačném případě vyšší než jedna. V případě, že uvažovaná zásoba na 1 hektar mýtního porostu byla cca 500 m³ je hodnota koeficientu rovna jedné. Výše koeficientů výměry mýtních porostů a koeficientů zásoby dříví je prezentována v níže uvedené tabulce 3.9.

Tab. 3.9 - Zohlednění odlišností nemovitostí pomocí koeficientů a upravená cena v Kč/m².

Záznam	Lokalita	Cena v Kč/m²	Koeficient výměry mýtních porostů	Koeficient zásoby dříví	Upravená cena v Kč/m²
1	Týn nad Vltavou, České Budějovice	21,25	0,82	1,33	23,18
2	Radobyte, Písek	25,50	0,82	1,00	20,91
3	Broumov, Náchod	19,12	1,99	1,00	38,07
4	Javorník	24,79	0,82	1,00	20,33
5	Nasavrky, Chrudimsko	13,01	2,01	1,00	26,14
6	Jihlava	34,00	0,82	1,00	27,88
7	Jihlava	29,75	0,82	1,00	24,40
8	Ústí nad Orlicí	34,00	0,82	1,00	27,88
9	Pardubice	34,00	0,82	1,00	27,88
10	Vysočina	34,00	0,82	1,00	27,88
průměr		26,94	před úpravou koeficienty odlišnosti	po úpravě koeficienty odlišnosti	26,45
směrodatná odchylka výběrová		7,47			5,02
variační koeficient		28%			19%

Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

V případě, že podíl plochy mýtních porostů na celkové ploše srovnávaných nemovitostí dosahoval 100 %, byla výše koeficientu výměry mýtních porostů 0,82, neboť v čitateli zlomku výpočtového vzorce byl podíl plochy mýtních porostů oceňovaného lesního pozemku, který činí k okamžiku ocenění 82 %, a ve jmenovateli zlomku 100 % podílu plochy mýtních porostů na celkové ploše dílčí srovnávané nemovitosti. Hodnota koeficientu ve výši 0,82 byla společná pro inzerované poptávky po lesních pozemcích, kde jmenovatel zlomku je determinován poptávkou po mýtních porostech ve věku 80 let a starších, což znamená vždy hodnoty jmenovatele zlomku ve výši 1,0. Tato skutečnost ovšem neznamená, že by nebyly poptávány i lesní porosty s jiným věkem lesních porostů. Jde tedy pouze o specifikaci ceny, která je stanovena za 1 ha mýtního porostu, tato je východiskem k jednání o ceně, která bude skutečně realizována na základě případných vyjednávacích schopnostech poptávajícího a nabízejícího.

Výsledná průměrná cena (viz tab. 3.9, řádek průměr) ve výši 26,45 Kč/m² je tedy cena stanovená porovnávacím způsobem. Použitím koeficientů výměry mýtních porostů a zásoby dříví byla srovnávací hodnota pozemku upravena způsobem, který zohlednil odlišnosti srovnávaných nemovitostí. Měření relevance vykazuje zlepšení hodnot variačního koeficientu.

Nevýhodou porovnávací metody, použité v tomto případě na ocenění lesního pozemku je omezený přístup k údajům o skutečně realizovaných prodejích majetků obdobného charakteru. Trh s nemovitostmi tohoto typu v rámci ČR není nijak zvláště rozsáhlý, a možnost získání výše uvedených dat, tak v praxi spočívá na tvorbě vlastní databáze znalce či odhadce. Možnost vytvoření a přístupu do celostátní databáze realizovaných prodejů nemovitostí tohoto typu by tak výrazně napomohla docílení přesnějších výsledků při stanovení hodnoty majetku porovnávacím způsobem. Naopak výhodou tohoto přístupu k oceňování je možnost stanovení hodnoty majetku bez obtížných nároků na provedení vlastního výpočtu takto stanovené hodnoty. Přibližnou hodnotu majetku, jako podklad pro další cenová jednání o jeho koupi či prodeji, tak může odvodit i osoba bez širších znalostí v daném oboru.

Hodnota lesního pozemku stanovená porovnávacím způsobem tedy činí **1 232 173,- Kč** ($46585\text{m}^2 \cdot 26,45 \text{ Kč}$). **Cena za 1 m² lesního pozemku stanovená porovnávacím způsobem** činí **26,45 Kč/m²**.

4. ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ MAJETKU NA PRAKTICKÉM PŘÍKLADĚ

V této kapitole bude provedeno administrativní ocenění vybraného souboru majetku. Základním legislativním předpisem pro administrativní ocenění majetku je **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (**dále jen zákon o oceňování majetku**). Detailní postupy při administrativním ocenění pak upravuje prováděcí vyhláška ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., novelizována vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., a **č. 364/2010 Sb., (dále jen prováděcí vyhláška)**. Zvolený soubor majetku je **oceňován k datu 15.12.2011**, aktuální znění prováděcí vyhlášky je tedy dáno výše uvedenou vyhláškou č. 364/2010 Sb., s účinností od 1.1.2011. Předmět úpravy této vyhlášky je definován v § 1: „Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.“

Oceňování **zemědělského pozemku** je stanoveno v § 11 zákona o oceňování majetku. Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou **výnosovým** způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška.⁴⁶

Oceňování **lesního pozemku** je stanoveno v §§ 12 a 15 zákona o oceňování majetku. Hodnota lesa je zde stanovena jednak cenou lesního pozemku (viz § 12) a dále cenou lesního porostu (viz § 15), který se nachází na oceňovaném lesním pozemku. **Lesní pozemek** se oceňuje **výnosovým a porovnávacím** způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška.⁴⁷ **Lesní porost** se oceňuje **nákladovým a výnosovým** způsobem. Vychází se ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtlí a zakmenění. Postup zjištění základních cen lesních porostů a jejich úpravu stanoví vyhláška.⁴⁸

⁴⁶ § 11 odst. (1), (2) zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

⁴⁷ § 12 odst. (1), (2) zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

⁴⁸ § 15 odst. (1) až (3) zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

4.1. Administrativní ocenění zemědělského pozemku

Postup ocenění **zemědělských pozemků** je prováděcí vyhláškou upraven v § 29, a to následujícím způsobem:⁴⁹

- **Základní cena pozemku** evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí **podle bonitovaných půdně ekologických jednotek**, které jsou uvedeny v příloze č. 22.
- **Základní cena** podle odstavce 1 se upraví se **zdůvodněním přírážkami a srážkami** podle přílohy č. 23 a vynásobí koeficientem K_p z přílohy č. 39.
- **Nebyl-li pozemek bonitován**, ocení se průměrnou základní cenou v Kč/m² v daném katastrálním území.
- Není-li pozemek více než 6 let obhospodařován a **jsou na něm trvalé porosty** ocení se tento pozemek podle § 32 odst. 4.
- Cena takto zjištěná, výše uvedeným postupem, činí nejméně 1 Kč/m².

V souladu s výše uvedeným postupem bude nyní provedeno administrativní ocenění vybraného souboru majetku, a to pozemku zemědělského. Před vlastním výpočtem ocenění dle bonity půdní ekologické jednotky (dále jen BPEJ), ověříme zda pozemek není využíván jiným způsobem, zda není zalesněný, využívám jako stavební pozemek apod. Toto učiníme následujícím postupem:

- Ověříme, zda je pozemek v KN veden jako zemědělský (v našem konkrétním případě se jedná o zemědělský pozemek v druhu trvalý travní porost).
- Dále ověříme, zda pro předmětný pozemek nebylo vydáno územní rozhodnutí.
- Ohlédnutím na místě zjistíme další rozhodné skutečnosti:
 - zda oceňovaný pozemek není skutečně zastavěn stavbou,
 - pozemek není zalesněn,
 - pozemek netvoří jednotný funkční celek se stavbou.
- Rovněž, nebyl-li pozemek více než 6 let obhospodařován ocení se jako jiný pozemek §32 odst. 4.

⁴⁹ § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pro konkrétní oceňovaný zemědělský pozemek bylo ověřeno, že je skutečně využíván jako zemědělský pozemek a jiný způsob využití, výše uvedený, nebyl shledán. Nyní tedy získáme údaje o BPEJ oceňovaného pozemku. Údaje o BPEJ jsou veřejně přístupné v katastru nemovitostí. Oceňovaný zemědělský pozemek má v katastru nemovitostí zapsány 2 BPEJ, viz příloha č. 1 této práce, a to BPEJ 72944 o výměře 16 317 m² a dále BPEJ 74068 o výměře 57 692 m². Nyní provedeme **výpočet vlastního ocenění**, a to následujícím **postupem**⁵⁰:

- V příloze č. 22 prováděcí vyhlášky získáme **základní cenu** zemědělského pozemku dle BPEJ. Pro BPEJ 72944 je to základní cena 2,44 Kč/m², pro BPEJ 74068 je to základní cena 1,08 Kč/m².
- **Základní cena** v Kč/m² pro každou BPEJ oceňovaného pozemku **se upraví se zdůvodněním** příslušnými přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.
 - **Přírážka** dle přílohy č. 23 (1.5.2 Obce s počtem 25 - 50 tis. obyvatel - území sousedních obcí) **ve výši 80 %**.
 - **Srážka** dle přílohy č. 23 – nebyla uplatněna, pozemek se nachází v blízkosti do 1 km od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce a nemá žádná znevýhodnění specifikovaná v příloze č. 23.
 - **Koeficient K_p** (Koeficient prodejnosti) činí pro pozemky oceňované dle § 29 prováděcí vyhlášky je roven 1,00.
- **Základní cena upravená:**
 - pro BPEJ 72944 činí (2,44 · 1,8) **4,3920 Kč/m²**
 - pro BPEJ 74068 činí (1,08 · 1,8) **1,9940 Kč/m²**
- **Výsledná cena (VC):**
 - VC, součet ocenění obou BPEJ pozemku = (16 317m² · 4,3920 Kč) + (57 692m² · 1,9940 Kč) = 186 702,1120 Kč/m²
 - VC, po zaokrouhlení na celé desetikoruny⁵¹ = **186 700,- Kč/m²**

Hodnota zemědělského pozemku stanovená **administrativním způsobem** tedy činí **186 700,- Kč. Cena za 1 m²** zemědělského pozemku stanovená administrativním způsobem (186 700Kč / 74 009m²) činí **2,52 Kč/m²**.

⁵⁰ § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

⁵¹ § 46 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

4.2. Administrativní ocenění lesního pozemku

Cena lesa je prováděcí vyhláškou stanovena jako **součet hodnoty lesního pozemku a lesního porostu** na něm stojícím. Je tedy nutno nejprve provést **dva dílčí výpočty**, jednak **lesního pozemku** a jednak **lesního porostu**. Postup ocenění lesní pozemku a lesního porostu bude uveden samostatně v následujících podkapitolách.

4.2.1. Administrativní ocenění lesního pozemku

Postup ocenění **lesních pozemků** je prováděcí vyhláškou upraven v § 30, a to následujícím způsobem:⁵²

- **Základní cena lesního pozemku** a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen lesní pozemek), není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí **podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině**. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč/m² jsou uvedeny v příloze č. 24.
- **Základní cena** podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněním srážkami podle přílohy č. 25 a vynásobí koeficientem K_p z přílohy č. 39.
- Cena takto zjištěná, výše uvedeným postupem, činí nejméně 1 Kč/m².

Na oceňovaném lesním pozemku, o celkové výměře 4,6585 m², **jsou** vymezeny **2 porostní skupiny**, a to porostní skupina 702 A 10 o výměře 45 385 m² a dále porostní skupina 702 A 1a o výměře 1200 m². Údaje o vymezení porostních skupin a souboru lesních typů jsou převzaty z platného lesního hospodářského plánu pro období 2003 až 2012. Tyto údaje byly poskytnuty vlastníkem lesního pozemku.

Porostní skupina **702 A 10** má soubor lesních typů 3S, základní cena této části lesního pozemku tedy dle přílohy č. 24 vyhlášky činí 5,23 Kč/m². Srážky dle přílohy č. 25 uvedené vyhlášky nebyly uplatněny. **Ocenění části lesního pozemku** na níž se nachází porostní skupina 702 A 10 tedy dostaneme součinem základní ceny a výměry porostní skupiny na této části pozemku vymezené, tedy $5,23 \text{ Kč/m}^2 \cdot 45\,385 \text{ m}^2 = \mathbf{237\,363,55 \text{ Kč}}$.

⁵² § 30 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Porostní skupina **702 A 1a** má soubor lesních typů 4S, základní cena této části lesního pozemku tedy dle přílohy č. 24 vyhlášky činí 5,55 Kč/m². Srážky dle přílohy č. 25 uvedené vyhlášky nebyly uplatněny. **Ocenění části lesního pozemku** na níž se nachází porostní skupina 702 A 1a tedy dostaneme součinem základní ceny a výměry porostní skupiny na této části pozemku vymezené, tedy 5,55 Kč/m² · 1 200 m² = **6 660,- Kč**.

Výsledná **cena lesního pozemku** je součtem obou výše uvedených dílčích cen, částí lesního pozemku, tedy 237 363,55 Kč + 6 660,- Kč = 244 023,55 Kč. Po zaokrouhlení⁵³ na celé desetikoruny je výslednou cenou částka **244 020,- Kč**.

4.2.2. *Administrativní ocenění lesního porostu*

Postup ocenění **lesních porostů** je prováděcí vyhláškou upraven v §§ 35 až 40, a to následujícím způsobem.⁵⁴ Vyhláška uvádí **4 způsoby** ocenění lesního porostu v závislosti na výchozí situaci ke dni oceňování.

4.2.2.1. **Oceňování lesního porostu na lesním pozemku**

Toto bývá **nejčastěji používaný postup** při oceňování lesních porostů, způsob ocenění je stanoven zejména §§ 35, 36 a 37 prováděcí vyhlášky. Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v příloze č. 26 prováděcí vyhlášky v poměru jejich plošného zastoupení. Základní cena v Kč/m² jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce:⁵⁵

$$H_a = [(A_u - c) \cdot f_a + c] \cdot B_a \quad (4.1)$$

kde

H_a ... základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

A_u ... cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýti u pro příslušný bonitní stupeň,

c ... náklady na zajištěnou kulturu,

f_a ... věkový hodnotový faktor pro obmýti u, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,

B_a ... zakmenění ve věku ke dni ocenění.

⁵³ § 46 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů

⁵⁴ §§ 35 až 40 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů

⁵⁵ § 35 odst. (2) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Je-li skutečný věk vyšší než obmýtl stanovené v lesním hospodářském plánu nebo lesní hospodářské osnově a skutečný věk dřeviny se přitom nachází v rozpětí cen mýtní výtěže A_a přiřazené skupinám dřevin v příloze č. 28 uvedené vyhlášky, má věkový hodnotový faktor f_a hodnotu jedna a základní cena za m^2 skupiny dřevin se vypočte podle vzorce:⁵⁶

$$H_a = A_a \cdot B_a \quad (4.2)$$

kde

H_a ... základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

A_a ... cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku a , tj. skutečný věk skupiny dřevin, pro příslušný bonitní stupeň zjištěné interpolací z cen mýtní výtěže uvedených v příloze č. 28 uvedené vyhlášky,

B_a ... zakmenění ve věku ke dni ocenění

Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se zjistí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy a ověří se, popřípadě upraví podle skutečného stavu.⁵⁷ Není-li lesní hospodářský plán nebo lesní hospodářská osnova vyhotovena, zjistí se údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění podle skutečnosti. Obmýtl se převezme z oblastního plánu rozvoje lesů pro příslušný hospodářský soubor.⁵⁸

Přiřazení jednotlivých dřevin do skupin lesních dřevin je stanoveno v příloze č. 26 prováděcí vyhlášky. Příloha č. 27 prováděcí vyhlášky obsahuje převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin. V příloze č. 28 prováděcí vyhlášky jsou ceny ($Kč/m^2$) mýtní výtěže A_u v obmýtl u při zakmenění 1,0 podle skupin lesních dřevin. Náklady ($Kč/m^2$) na zajištěné kultury c podle skupin lesních dřevin jsou obsahem přílohy č. 29 prováděcí vyhlášky. Věkové hodnotové faktory f_a pro skupiny lesních dřevin při různém obmýtl jsou uvedeny v příloze č. 30 prováděcí vyhlášky.

Dosazením údajů získaných postupem uvedeným v předchozích dvou odstavcích do výše uvedeného vzorce (4.1), případně vzorce (4.2) získáme základní cenu skupin dřevin v $Kč/m^2$. Základní ceny skupin dřevin zjištěné podle § 35 a 36 se upraví přírážkami a srážkami podle

⁵⁶ § 35 odst. (10) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁷ § 35 odst. (3) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁸ § 36 odst. (1) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

tabulek č. 1 až 3 přílohy č. 31 prováděcí vyhlášky se zdůvodněním. Jsou-li splněny podmínky pro uplatnění více druhů srážek, **lze základní cenu snížit až o 75 %.**⁵⁹

Při úpravě základních cen lesních porostů lze tedy, na rozdíl od úpravy základních cen lesních pozemků, uplatnit nejen srážky, ale rovněž i přírážky. Přírážka pro úpravu základní ceny lesních porostů může činit až 200 % v případě geneticky velmi cenného porostu. Přírážky a srážky v příloze č. 31 jsou členěny do tří tabulek. Tabulka č.1 upravuje základní ceny na základě kategorie lesů, tabulka č. 2 na základě kvalitativních znaků lesních porostů a tabulka č. 3 na základě vlivu polohy ztěžujícího podmínky pro přibližování dříví.⁶⁰

4.2.2.2. Oceňování lesního porostu na nelesním pozemku

Tento případ oceňování je stanoven v § 38 prováděcí vyhlášky. Má-li trvalý porost na nelesním pozemku prokazatelně charakter lesního porostu, lze jeho cenu zjistit podle § 35 až 37.⁶¹ Tento způsob ocenění nebude při oceňování zvoleného lesního pozemku použit, a to z důvodu, že se předmětný pozemek nenachází na nelesním pozemku.

4.2.2.3. Oceňování nelesních porostů

Postup při oceňování těchto porostů stanovuje § 39 prováděcí vyhlášky. Nelesní porost na nelesním pozemku s výměrou pozemku větší než 1000 m², s výjimkou² ovocných dřevin, vinné révy a chmelových rostlin, nebo s počtem stromů větším než 50 ks, lze ocenit i postupem podle přílohy č. 32 prováděcí vyhlášky.⁶² Tento způsob ocenění nebude při oceňování zvoleného lesního pozemku použit, a to z důvodu, že se na předmětném pozemku nenacházejí nelesní porosty.

4.2.2.4. Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

Pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem, se cena lesního porostu zjistí zjednodušeným postupem. Cena lesního porostu je součtem dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného

⁵⁹ § 37 odst. (4) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů

⁶⁰ Příloha č. 31 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů

⁶¹ Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů

⁶² § 39 odst. (1) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů

zastoupení v oceňovaném lesním porostu. Cena jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce:⁶³

$$ZC_{SD} = V_{SD} \cdot C_{SD} \cdot B_a \cdot K_p \quad (4.3)$$

kde

ZC_{SD} ... zjištěná cena skupin dřevin v Kč,

V_{SD} ... výměra zastoupené skupiny dřevin v m²,

C_{SD} ... cena v Kč/m² pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 z tabulek č. 1 až 6 v příloze č. 33 prováděcí vyhlášky,

B_a ... zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění,

K_p ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se zjistí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy a ověří se, popřípadě upraví podle skutečného stavu.⁶⁴ Tento způsob ocenění nebude při oceňování zvoleného lesního pozemku použit, a to z důvodu jeho využití pouze ve zvláštních, výše uvedených případech.

Při **oceňování lesních porostů** na předmětném lesním pozemku bude pro ocenění jednotlivých porostních skupin na něm vymezených, použit výše uvedený postup, uvedený v podkapitole č. 4.2.2.1 této práce, tedy oceňování **lesního porostu na lesním pozemku, s využitím vzorce (4.1) a vzorce (4.2)**. Na předmětném lesním pozemku jsou, lesním hospodářským plánem pro období 2003 až 2013, vymezeny 2 porostní skupiny. V průběhu hospodaření, během období, pro které byl vyhotoven a schválen lesní hospodářský plán, došlo na části plochy porostní skupiny 702 A 10 k těžbě a zalesnění. Tím došlo k vymezení třetí porostní skupiny. Na ocenění lesního pozemku tato fakta nemají vliv, neboť pro ocenění je podstatný soubor lesních typů, který se tímto nemění. Na ocenění porostních skupin nacházejících se na předmětném lesním pozemku však výše uvedená fakta mají podstatný vliv, neboť dochází ke změně věku, zastoupení a skladby dřevin. **Ocenění porostních skupin předmětného lesního pozemku** bude tedy probíhat dílčími výpočty pro **3 vymezené porostní skupiny**. Nejstarší je porostní skupina 702 A 10 o výměře 38 185 m² ve věku 105

⁶³ § 40 odst. (1) až (3) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁴ § 40 odst. (4) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

let, následuje porostní skupina 702 A 1a o výměře 1 200 m² ve věku 14 let a poslední, nově vzniklá (vymezená), porostní skupina 702 A 10 o výměře 7 200m² ve věku 4 roky.

Ocenění první porostní skupiny 702 A 10, o výměře 38 185 m² ve věku 105 let, je prezentováno v níže uvedené tabulce 4.1.

Tab. 4.1 - Ocenění porostní skupiny 702 A 10 v Kč.

702 A 10 - údaje platné ke dni ocenění					plocha v m ² :		38 185		
dřevina	skupina dřevin	Plošné zastoupení v %	bonita relativní	obmýetí	věk	Zakmenění B _a	Cena mýtní výtěže A _a	Základní cena za m ² H _a	Cena celková
smrk	1. skup.	67	2	100	105	0,8	74,48	59,59	1 524 547,58
jedle	2. skup.	7	1	100	105	0,8	98,71	78,97	211 082,86
borovice	3. skup.	12	1	100	105	0,8	40,16	32,13	147 226,09
modřín	4. skup.	7	1	100	105	0,8	57,99	46,39	123 998,15
buk	6. skup.	7	3	100	105	0,8	72,02	57,61	153 988,65
Celkem cena v Kč za porostní skupinu 702 A 10									2 160 843,33

Zdroj: Vlastní zpracování, 2011.

Základní cena (H_a) za 1 m² porostní skupiny 702 A 10 pro jednotlivé skupiny dřevin byla vypočtena s využitím **vzorce (4.2)**, tedy jako součin Ceny mýtní výtěže (A_a) a Zakmenění (B_a). Pro stanovení ceny mýtní výtěže byl aktualizován věk dřevin převzatý z údajů LHP, který je platný od roku 2003 do roku 2012. V roce 2003 byl věk dřevin, v oceňované porostní skupině 702 A 10, 97 let. Pro okamžik ocenění, tedy rok 2011, byl věk dřevin navýšen o 8 let a tímto způsobem tedy plně aktualizován. Na základě aktualizovaného věku dřevin pro příslušný bonitní stupeň byla cena mýtní výtěže (A_a) zjištěna interpolací⁶⁵ z cen mýtní výtěže uvedených v příloze č. 28 prováděcí vyhlášky. Šetřením v terénu bylo rovněž aktualizováno zakmenění (B_a) pro jednotlivé dřeviny oceňované porostní skupiny 702 A 10, převzaté z údajů LPH. Celková cena za jednotlivé skupiny dřevin byla vypočtena jako součin plochy oceňované porostní skupiny 702 A 10 v m², plošného zastoupení příslušné skupiny dřevin a základní ceny (H_a) za m² v Kč pro příslušnou skupinu dřevin. **Celková cena v Kč za porostní skupinu 702 A 10** byla vypočtena jako součet všech celkových cen za jednotlivé skupiny dřevin v porostní skupině 702 A 10. Šetřením v terénu v místě porostní skupiny 702 A 10 nebyly zjištěny žádné skutečnosti pro uplatnění přírážky či srážky dle přílohy č. 31 prováděcí vyhlášky.

⁶⁵ § 35 odst. (4) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Ocenění druhé porostní skupiny 702 A 1a, o výměře 1 200 m² ve věku 114 let, je prezentováno v níže uvedené tabulce 4.2.

Tab. 4.2 - Ocenění porostní skupiny 702 A 1a v Kč.

702 A 1a - údaje platné ke dni ocenění					plocha v m ² :		1 200				
dřevina	skupina dřevin	Plošné zastoupení v %	bonita relativní	obmýetí	věk	náklady na zajištěnou kulturu c	věkový hodnotový faktor f _a	Zakmenění B _a	Cena mýtní výtěže A _u	Základní cena za m ² H _a	Cena celková
smrk	1. skup.	70	1	100	14	12,46	0,116	1	80,75	20,38	17 119,20
buk	6. skup.	20	1	100	14	23,39	0,137	1	83,55	31,63	7 591,20
jasan	8. skup.	10	1	100	14	17,96	0,204	1	48,54	24,20	2 904,00
Celkem cena v Kč za porostní skupinu 702 A 1a											27 614,40

Zdroj: Vlastní zpracování, 2011.

Základní cena (H_a) za 1 m² porostní skupiny 702 A 1a pro jednotlivé skupiny dřevin byla vypočtena s využitím **vzorce (4.1)**. Pro stanovení ceny mýtní výtěže byl aktualizován věk dřevin převzatý z údajů *LHP*, který je platný od roku 2003 do roku 2012. V roce 2003 byl věk dřevin, v oceňované porostní skupině 702 A 1a, 6 let. Pro okamžik ocenění, tedy rok 2011, byl věk dřevin navýšen o 8 let a tímto způsobem tedy plně aktualizován. Na základě aktualizovaného věku dřevin pro příslušný bonitní stupeň byla zjištěna cena mýtní výtěže (A_a), a to z cen mýtní výtěže uvedených v příloze č. 28 prováděcí vyhlášky. Dále byly z přílohy č. 29 prováděcí vyhlášky zjištěny náklady na zajištění kultury (c), a z přílohy č. 30 prováděcí vyhlášky údaje o věkových hodnotových faktorech (f_a). Šetřením v terénu bylo rovněž aktualizováno zakmenění (B_a) pro jednotlivé dřeviny oceňované porostní skupiny 702 A 1a, převzaté z údajů *LPH*. Celková cena za jednotlivé skupiny dřevin byla vypočtena jako součin plochy oceňované porostní skupiny 702 A 1a v m², plošného zastoupení příslušné skupiny dřevin a základní ceny (H_a) za m² v Kč pro příslušnou skupinu dřevin. **Celková cena v Kč za porostní skupinu 702 A 1a** byla vypočtena jako součet všech celkových cen za jednotlivé skupiny dřevin v porostní skupině 702 A 1a. Šetřením v terénu v místě porostní skupiny 702 A 1a nebyly zjištěny žádné skutečnosti pro uplatnění přírážky či srážky dle přílohy č. 31 prováděcí vyhlášky.

Ocenění poslední (třetí) porostní skupiny 702 A 10, o výměře 7 200 m² ve věku 4 let, je prezentováno v níže uvedené tabulce 4.3.

Tab. 4.3 - Ocenění porostní skupiny 702 A 10 v Kč.

702 A 10 - údaje platné ke dni ocenění					plocha v m ² :		7 200				
dřevina	skupina dřevin	Plošné zastoupení v %	bonita relativní	obmýty	věk	náklady na zajištěnou kulturu c	věkový hodnotový faktor f _a	Zakmenění B _a	Cena mýtní výtěžě A _u	Základní cena za m ² H _a	Cena celková
smrk	1. skup.	45	2	100	4	11,76	0,000	1	71,89	11,76	6 350,40
jedle	2. skup.	8	1	100	4	20,24	0,000	1	94,91	20,24	1 943,04
modřín	4. skup.	7	1	100	4	15,27	0,000	1	56,57	15,27	1 282,68
buk	6. skup.	40	3	100	4	22,32	0,000	1	69,96	22,32	10 713,60
Celkem cena v Kč za porostní skupinu 702 A 10											20 289,72

Zdroj: Vlastní zpracování, 2011.

Při oceňování porostní skupiny 702 A 10 bylo postupováno analogicky jako při oceňování porostní skupiny 702 A 1a, s tím rozdílem, že jako podklady pro výpočet ocenění byly z LHP převzaty a šetřením v terénu aktualizovány podklady pro porostní skupinu 702 A 10, a to pro nově vymezenou porostní skupinu, která vznikla odtěžením části plochy původního staršího porostu. Dále byly rovněž převzaty podklady z lesní hospodářské evidence (dále jen LHE), které dokládají hospodaření v průběhu platného LHP. Tyto údaje dokládají vymezení třetí porostní skupiny 702 A 10 ve věku 4 let, která vznikla z původní porostní skupiny 702 A 10 ve věku 105 let vytěžením a zalesněním části plochy starší porostní skupiny.

Údaje v následující tabulce 4.4 poskytují přehled o skutečnostech, které v průběhu hospodaření na oceňovaném lesním pozemku, měly podstatný vliv na vymezení nové porostní skupiny. V průběhu hospodaření na lesním pozemku, po dobu platného LHP, došlo na ploše o celkové výměře 7 200 m², v různých letech k odtěžení a následném zalesnění vytěžené plochy sazenicemi lesních dřevin. Tímto došlo ke změně druhové skladby dřevin a věku na části původního staršího porostu. Tato skutečnost tedy vedla k vymezení nové porostní skupiny s odlišnými vstupními údaji pro ocenění na této části plochy porostu. Převládající věk dřevin byl stanoven ve výši 4 let, a to s ohledem na převažující část množství výsadby dřevin v roce 2007 v poměru k celkové ploše výsadby za jednotlivé roky. Tyto údaje rovněž umožnily stanovení plošného podílu zastoupení dřevin, kdy došlo zejména u buku k výraznému nárůstu v plošném zastoupení dřeviny, a to z původních 7 % na 40 %. Zároveň došlo ke snížení plošného zastoupení smrku z původních 67 % na současných 45 %. Údaje,

kteře byly převzaty z LHE, jsou zpracovány v členění dle jednotlivých dřevin. Jsou zde zaznamenány plochy výsadby pro každou dřevinu a rok provedení výsadby dřevin. Jako nezbytný podklad pro administrativní ocenění porostních skupin na předmětném lesním pozemku, tímto bylo pro každou dřevinu stanoveno její plošné zastoupení a dala převládající věk nově vzniklé porostní skupiny. Uvedené údaje prezentuje níže uvedená tabulka 4.4.

Tab. 4.4 - Údaje z lesní hospodářské evidence porostní skupiny 702 A 10, plocha výsadby v ha.

věk v letech	rok výsadby	sm ⁶⁶	jd	md	bk	celkem v ha
7	2004	0,02	0,01	0,00	0,03	0,06
5	2006	0,00	0,00	0,00	0,20	0,20
4	2007	0,30	0,05	0,05	0,00	0,40
2	2009	0,00	0,00	0,00	0,06	0,06
4	celkem	0,32	0,06	0,05	0,29	0,72
zastoupení dřevin v porostní skupině		45%	8%	7%	40%	x

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje poskytnuty vlastníkem lesního pozemku (v roce 2011).

Výsledná cena všech tří vymezených porostních skupin je dána součtem všech dílčích výpočtů za vymezené porostní skupiny, tj.,

$$2\,160\,843,33 + 27\,614,40 + 20\,289,72 = 2\,208\,747,45 \text{ Kč.}$$

Po zaokrouhlení⁶⁷ na celé desetikoruny je výslednou cenou částka **2 208 750,- Kč**. Výsledná administrativní cena lesního pozemku je **součtem ceny lesního pozemku a lesních porostů**, které se na něm nacházejí, tj.,

$$2\,208\,750 + 244\,020 = 2\,452\,770, -\text{Kč.}$$

Administrativní cena lesního pozemku, tvořená cenou pozemku a lesních porostů, které se na něm nacházejí, tedy činí **2 452 770,- Kč**. **Cena za 1 m²** lesního pozemku stanovená administrativním způsobem (2 452 770,- Kč / 56585 m²) činí **43,35 Kč/m²**.

⁶⁶ Použité zkratky dřevin, sm- smrk, jd – jedle, md – modřín, bk – buk.

⁶⁷ § 46 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

5. SROVNÁNÍ METOD A DOPORUČENÍ PRO OCEŇOVACÍ PRAXI

Tato kapitola bude zaměřena na vyhodnocení metod použitých při ocenění vybraného souboru majetku. Budou zde prezentovány a porovnávány výsledky dosažené při použití vybranými metodami. Rovněž budou vyhodnoceny slabé a silné stránky metod zvolených pro ocenění a prezentována doporučení pro oceňovací praxi.

Porovnání výsledků metod použitých při oceňování vybraného souboru majetku je prezentováno v níže uvedené tabulce 5.1.

Tab. 5.1 - Porovnání oceňovacích metod, zjištěné ceny v Kč.

Metoda ocenění vybraného souboru majetku	Zjištěná cena v Kč	Zjištěná cena v Kč/m ²
Metoda výnosová - zemědělský pozemek (věčná renta)	1 778 100	24,03
Metoda porovnávací - zemědělský pozemek	997 641	13,48
Administrativní metoda - zemědělský pozemek	186 700	2,52
Metoda výnosová - lesní pozemek (diskontované peněžní toky)	1 350 306	28,99
Metoda porovnávací - lesní pozemek	1 232 173	26,45
Administrativní metoda - lesní pozemek	2 452 770	43,35

Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

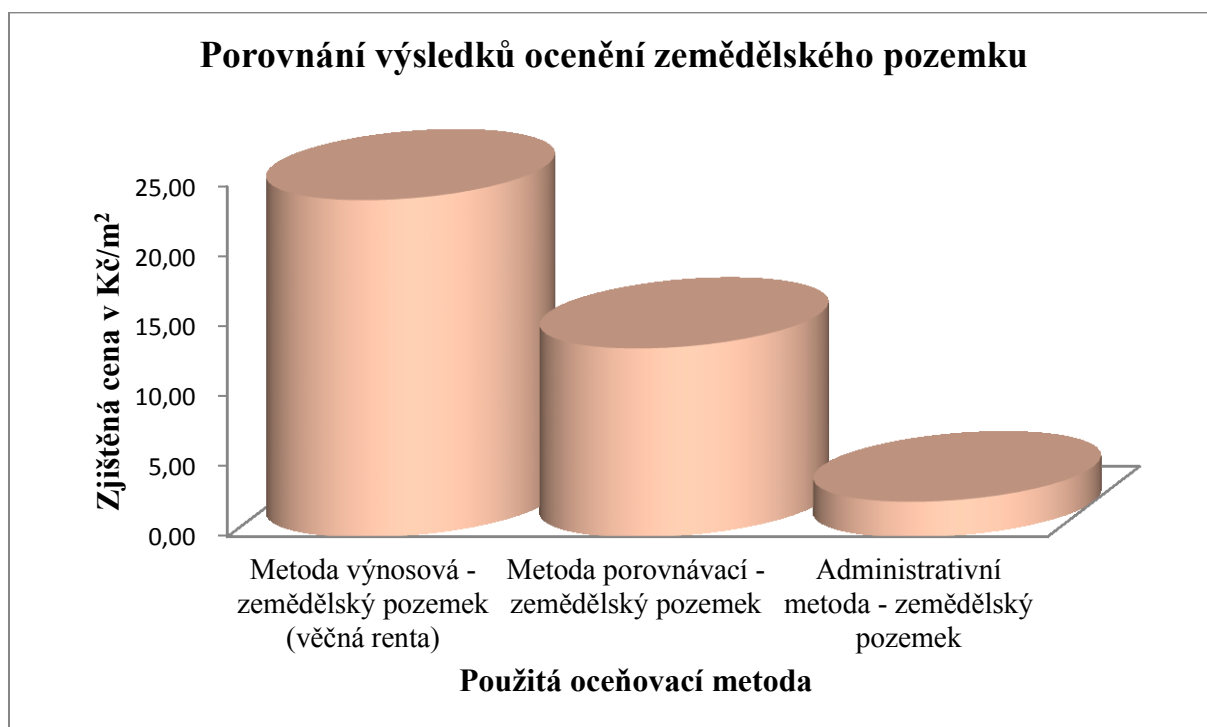
Porovnáním zvolených oceňovacích metod, jak je patrné ze shora uvedené tabulky 5.1, bylo při oceňování konkrétního souboru majetku dosaženo výrazně odlišných výsledků. V úvodu této práce byla stanovena pracovní hypotéza, která předpokládá, že tržní hodnota vybraného souboru majetku se bude o více než 30 % lišit ve srovnání s administrativní cenou. Platnost této hypotézy byla u ocenění konkrétního souboru majetku potvrzena.

Zatímco u ocenění **zemědělského** pozemku byla zjištěná tržní hodnota výrazně **vyšší** ve srovnání s administrativní cenou, u **lesního** pozemku tomu bylo právě **naopak**. Tyto rozdíly ve zjištěných tržních hodnotách a administrativními cenami způsobují disparity, které jsou pro oceňovaný soubor majetku odlišné v závislosti na druhu pozemku. U zemědělských pozemků jsou u tržních metod oceňování majetku rozhodné výše dotací a způsob hospodaření, který umožňuje získání těchto dotací, při splnění podmínek pro jejich získání. U lesních pozemků je determinujícím faktorem výše cen dříví (odlišných dle jednotlivých dřevin) a věk lesních porostů, které se na lesních pozemcích nacházejí. Tržní hodnota lesního pozemku dosažená metodou výnosovou se nelišila od tržní hodnoty dosažené metodou porovnávací tak výrazným způsobem jako u pozemku zemědělského. Vysvětlením tohoto rozdílu může být poptávka po lesních pozemcích určená zejména po starších lesních porostech v mytném věku, kdy si

případný investor (kupující) může snadněji stanovit potencionální zisk z majetku. Inzeráty nabízející prodej lesních pozemků, tak v praxi často obsahují údaje o věku lesních porostů, které se nacházejí na lesních pozemcích nabízených k prodeji. U inzerce zemědělských pozemků nabízených k prodeji údaje rozhodné pro získání dotací od SZIF nebývají úplné, spíše jsou uváděny informace o možnosti změny v územním plánování. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem bude provedeno srovnání metod a doporučení pro oceňovací praxi provedeno zvlášť pro zemědělský a zvlášť pro lesní pozemek.

Srovnání použitých metod při oceňování **zemědělského** pozemku, tedy rozdíly mezi dosaženými výsledky při oceňování zemědělského pozemku tržními metodami a metodou administrativní prezentuje níže uvedený graf 5.1.

Graf 5.1. – Porovnání výsledků ocenění zemědělského pozemku, ceny v Kč/m².



Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

Pro **tržní ocenění zemědělského pozemku** výnosovým způsobem byla zvolena **metoda výnosové hodnoty s věčnou rentou**. Výhodou tohoto způsobu je zejména jeho nízká administrativní náročnost. Výhoda tohoto způsobu je však zároveň jeho slabou stránkou, neboť musí být splněny dva základní předpoklady. Jednak musí být charakter ročních výnosů konstantní, a dále musí být předpokládána doba ročních výnosů dostatečně dlouhá. Zvolená metoda je tedy závislá na vývoji čistých výnosů v budoucnosti a jejich dlouhodobém trvání. U

zemědělských pozemků lze, při úspěšném čerpání dotací, očekávat poměrně stabilní výnos. Nevýhodou ovšem je, že výše dotací není pro jednotlivá léta konstantní a bude se v budoucnu pravděpodobně měnit, stejně jako náklady vznikající při hospodaření na zemědělských pozemcích. V případě, že se výše dotací (a jiných výnosů) a nákladů bude vyvíjet vyrovnaně, nebude docházet k zatěžování výpočtu výnosové hodnoty chybou, v opačném případě bude tento výpočet chybou zatížen.

Doporučením pro oceňovací praxi v případě stanovení tržní hodnoty majetku **výnosovým způsobem** je zohlednění **všech možností způsobů hospodaření** na zemědělském pozemku, zejména **v závislosti na možnosti čerpání dotací**, prostřednictvím jednotné žádosti u SZIF⁶⁸. Rovněž je nezbytné mít vždy v patrnosti možnost změny plánu územního rozvoje v dané oblasti, a další změny mající vliv na potenciální změnu způsobu využití pozemku.

Pro **tržní ocenění zemědělského pozemku** porovnávacím způsobem byla zvolena **metoda porovnávací**, konkrétně metoda srovnatelných transakcí. Základem porovnávacího přístupu k oceňování je srovnání realizovaných cen obdobného majetku na trhu, a to v období okamžiku blízkém provedení oceňování předmětného majetku. **Výhodou této metody** je její základní princip, tedy zohlednění cen realizovaných na trhu v okamžiku blízkém provedení vlastního oceňování majetku. **Nevýhodou této metody** je obtížnost získávání údajů o realizovaných prodejích obdobného majetku. V praxi bývají, z důvodu obtížné dostupnosti skutečně realizovaných prodejních cen majetku, tyto nahrazovány cenami inzerovanými. Údaje získané prostřednictvím inzerce mívají rozličných charakter věrohodnosti, a je nutno tyto ceny podrobit korekci, v důsledku čehož dochází ke snížení přesnosti výsledků dosažených použitím porovnávací metody.

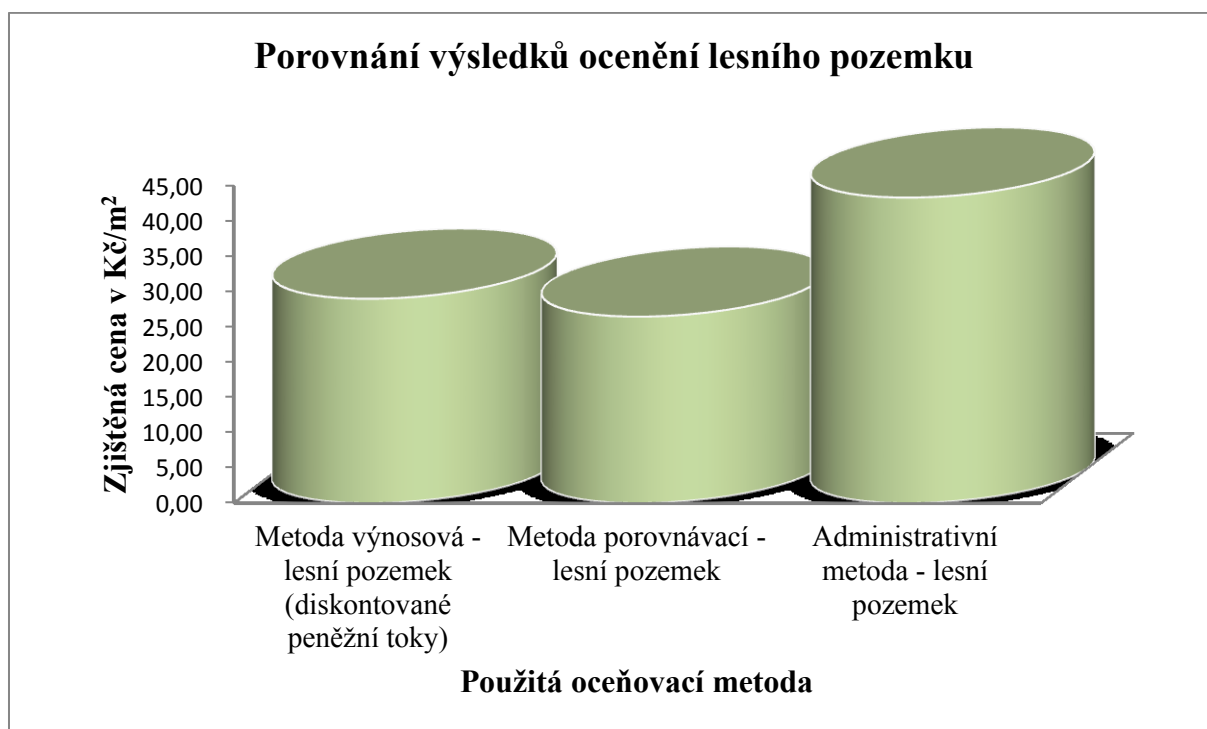
Doporučením pro oceňovací praxi, v případě stanovení tržní hodnoty majetku **porovnávacím způsobem**, jsou následující. Úsilí o maximálně možnou verifikaci inzerovaných údajů a tvorby vlastní databáze (skutečně realizovaných prodejních cen) znalce (odhadce), tedy v běžné praxi užívaných principů. **Vytvoření celostátní databáze** se skutečně realizovanými prodejními cenami nemovitostí by rozhodně bylo cenným zdrojem pro oceňování majetku porovnávací metodou a výrazně by napomohlo ke kvalitě výsledků touto metodou docílených. Vytvoření navrhované celostátní databáze realizovaných cen by si nepochybně vyžádalo jisté legislativní úsilí, ale prospěch pro oceňovací praxi by toto úsilí zcela jistě převýšil.

⁶⁸ SZIF – Státní zemědělský intervenční fond

Administrativním oceněním zemědělského pozemku bylo dosaženo, ve srovnání s tržními metodami, výrazně **nižší** ceny. **Doporučením pro oceňovací praxi** v případě stanovení hodnoty majetku **administrativním způsobem** je apelace na častější aktualizace právních předpisů, a sice takovým způsobem, aby nedocházelo k příliš výrazným rozdílům mezi administrativními a tržními cenami majetku. Jedním z užitečných podkladů pro aktualizaci právních předpisů pro stanovení administrativní ceny by mohla být navrhovaná celostátní databáze se skutečně realizovanými prodejními cenami nemovitostí. Administrativní ocenění by rovněž mělo zohlednit možnosti dosažení na dotace od SZIF, neboť tyto tvoří podstatnou část tržní hodnoty zemědělského pozemku stanovené výnosovým přístupem.

Srovnání použitých metod při oceňování **lesního** pozemku, tedy rozdíly mezi dosaženými výsledky při oceňování lesního pozemku tržními metodami a metodou administrativní prezentuje níže uvedený graf 5.2.

Graf 5.2. – Porovnání výsledků ocenění lesního pozemku, ceny v Kč/m².



Zdroj: vlastní zpracování, 2011.

Pro **tržní ocenění lesního pozemku**, za použití výnosového přístupu k oceňování, byla zvolena **metoda diskontovaného peněžního toku**. Nevýhodou této metody je tedy vyšší administrativní náročnost, která vzniká při získávání, analýze a vyhodnocování údajů nezbytných pro výpočet pomocí metody diskontovaného peněžního toku. Výhodou této

metody je zohlednění dynamiky vývoje příjmů a výdajů, které se v jednotlivých letech mohou značně lišit.

Doporučením pro oceňovací praxi, v případě stanovení tržní hodnoty majetku výnosovým způsobem, pomocí **metody diskontovaného peněžního toku** je zohlednění všech cenotvorných faktorů při hospodaření na lesním pozemku. Určujícím faktorem je zejména vývoj cen dříví, je tedy zapotřebí **věnovat predikci vývoje cen dříví maximální úsilí**.

Pro **tržní ocenění lesního pozemku** porovnávacím způsobem byla, stejně jako u zemědělského pozemku, zvolena **metoda porovnávací**, konkrétně metoda srovnatelných transakcí. Stejně jako u zemědělského pozemku, je také u pozemku lesního, výhodou základní princip porovnávací metody spočívající ve srovnání realizovaných cen obdobného majetku na trhu, a to v období okamžiku blízkém provedení oceňování předmětného majetku. Nevýhodou je opět obtížnost získávání údajů o realizovaných prodejních cenách majetku.

Doporučením pro oceňovací praxi, v případě stanovení tržní hodnoty majetku **porovnávacím způsobem**, jsou tedy obdobná jako u zemědělského pozemku s některými odlišnostmi. Společným doporučením je úsilí o maximálně možnou verifikaci inzerovaných údajů a tvorby vlastní databáze. Návrh **vytvoření celostátní databáze** realizovaných prodejních cen nemovitostí, by ovšem měl **reflektovat odlišná specifika** cenotvorných faktorů u lesních pozemků, kterými je především **věk lesních porostů** na lesních pozemcích.

Administrativním oceněním lesního pozemku bylo dosaženo, ve srovnání s tržními metodami, výrazně **vyšší** ceny. **Doporučením pro oceňovací praxi** je, obdobně jako u zemědělského pozemku, v případě stanovení hodnoty majetku **administrativním způsobem** je apelace na častější aktualizace právních předpisů, a sice takovým způsobem, aby nedocházelo k příliš výrazným rozdílům mezi administrativními a tržními cenami majetku. Jedním z užitečných podkladů pro aktualizaci právních předpisů pro stanovení administrativní ceny by mohla být, stejně jako v případě zemědělských pozemků, navrhovaná celostátní databáze se skutečně realizovanými prodejními cenami obdobných majetků.

6. ZÁVĚR

Tématem práce je *Tržní a administrativní oceňování v ČR*. Problematika oceňování je velmi rozsáhlá, nezbytnost ocenění majetku vzniká z mnoha různých příčin. V závislosti na účelu ocenění majetku lze vylišit dvě hlavní oblasti problematiky oceňování. Jednak administrativní oblast, kdy je pro účely daňové, soudní, pojistné apod. užíván oceňovací postup administrativní, upravený především zákonem o oceňování majetku a jeho prováděcí (oceňovací) vyhláškou. Dále pak oblast tržní, kdy účelem bývá zejména nákup či prodej majetku, kdy postup ocenění není upraven výše uvedenými právními předpisy, a jsou využívány právně nezávazné postupy, reprezentované zejména mezinárodními, případně národními, oceňovacími standardy.

Tato práce je členěna do šesti kapitol, včetně úvodu a závěru. V úvodu této práce bylo popsáno její zaměření, použité metody a stanovena pracovní hypotéza, že rozdíl mezi výsledky tržního a administrativního ocenění, konkrétního souboru majetku, bude činit více než 30 %. V teoretické části práce byly prezentovány základní pojmy oblasti oceňování majetku, základní přístupy používané k oceňování majetku a objasněny nejčastější účely oceňování majetku. Dále byly v teoretické části práce popsány právně závazné nástroje veřejné politiky upravující předmětnou problematiku, a také právně nezávazné nástroje upravující problematiku oceňování, tedy zejména oceňovací standardy. V praktické části práce bylo provedeno ocenění konkrétního souboru majetku, a to postupy jednak tržními a též administrativním postupem. Výsledky ocenění konkrétního souboru majetku byly v praktické části práce porovnány, vyhodnoceny a následně byla stanovena doporučení pro stávající oceňovací praxi. V závěru práce byly shrnuty výsledky této práce, posouzeno splnění cíle této práce, ověřena platnost pracovní hypotézy a uvedena doporučení pro stávající oceňovací praxi.

Cílem této práce bylo posoudit problematiku *Tržního a administrativního oceňování v ČR*. Prostřednictvím oceňování, metodami tržními a metodou administrativní, byly prezentovány a posuzovány rozdíly ve zjištěné ceně konkrétního souboru majetku. Na základě výsledků ocenění konkrétního souboru majetku byla provedena analýza a vyhodnocení výsledků dosažených užitím jednotlivých metod, byla ověřena platnost pracovní hypotézy a vydána doporučení pro stávající oceňovací praxi. Tímto byl **cíl diplomové práce splněn. Platnost hypotézy**, že rozdíl mezi výsledky tržního a administrativního ocenění konkrétního souboru majetku bude činit více než 30 %, **byla potvrzena.**

Dosažené výsledky ocenění vybraného souboru majetku získané při použití tržní - výnosové metody, poukázaly na značný vliv dotací u zemědělských pozemků a vliv vývoje cen surového dříví u pozemků lesních. Promítnutí výše uvedených vlivů do administrativního postupu oceňování, daného zejména oceňovací vyhláškou, tj. prováděcí vyhláškou k oceňovacímu zákonu, je pro snížení rozdílu mezi výsledky oceňování tržním a administrativním přístupem nepochybně klíčové. Vzhledem obvyklému časovému zpoždění novelizace právních předpisů bude patrně vždy docházet k rozdílům vznikajícím při oceňování majetku tržním a administrativním přístupem. Dynamika trhu bude zcela nepochybně vždy do jisté míry v předstihu před administrativně stanovenými oceňovacími postupy dané příslušnými právními předpisy.

Výsledky ocenění vybraného souboru majetku získané při použití tržní - porovnávací metody zřetelně poukázaly na podstatný problém při oceňování nemovitostí metodou srovnatelných transakcí. Přístup ke srovnatelným údajům o cenách skutečně realizovaných při prodeji obdobných majetků je velmi obtížný. V praxi tak často dochází k nahrazování údajů o cenách skutečně realizovaných cenami inzerovanými a jejich následnou korekcí. Tímto dochází ke snížení věrohodnosti dosaženého výsledku hodnoty oceňovaného souboru majetku. Dobrou praxí je bezesporu existence cenových map nemovitostí, tato praxe ovšem postihuje pouze část trhu nemovitostí. Zatímco zejména stavební pozemky, v územích s vytvořenými a pravidelně aktualizovanými cenovými mapami, lze porovnávací metodou ocenit s výsledkem, který dostatečně reflektuje situaci na trhu s nemovitostmi, u pozemků zemědělských a lesních tomu takto zpravidla nebývá.

Práce stanovila následující **doporučení pro stávající oceňovací praxi**. V případě užití výnosových metod je zapotřebí věnovat maximální úsilí všem cenotvorným faktorům, neboť tyto determinují výnosy a náklady oceňovaného souboru majetku. Pro hodnověrnější výsledky stanovené porovnávacím přístupem bylo doporučeno vytvoření celostátní databáze skutečně realizovaných prodejních cen, a to v případě nemovitostí. Doporučení pro administrativní přístupy k oceňování je častější aktualizace právních předpisů, a sice takovým způsobem, aby nedocházelo k příliš výrazným rozdílům mezi administrativními a tržními cenami majetku. Navrhovaná celostátní databáze skutečně realizovaných prodejních cen nemovitostí by rovněž napomohla aktualizaci oceňovací vyhlášky rozhodné pro administrativní způsob ocenění majetku. Tímto způsobem by mohlo dojít ke snížení výrazných rozdílů výsledků docílených při oceňování majetku tržním a administrativním přístupem.

Seznam použité literatury

a) Knihy

- [1] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, 143 s., ISBN – 978 -80-245-1639-4
- [3] HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.*, 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009, 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7
- [4] MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK J. *Oceňování lesa I.*, Praha: Ministerstvo zemědělství v Agrospoji Praha, 1993, 172 s. ISBN 80-7084-063-3
- [5] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ, *Lesnický naučný slovník I. Díl A - O*, Praha: Ministerstvo zemědělství v Agrospoji Praha, 1994, 743 s. ISBN 80-7084-111-7
- [6] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ, *Lesnický naučný slovník II. Díl P - Ž*, Praha: Ministerstvo zemědělství v Agrospoji Praha, 1995, 683 s. ISBN 80-7084-131-1
- [7] SEBERA, J. *Oceňování lesa*, 1. vyd. Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2004, 114 s. ISBN 80-7157-818-5

b) Zákony a vyhlášky

- [8] NAKLADATELSTVÍ SAGIT, *OCEŇOVÁNÍ, zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy*, Ostrava: Nakladatelství Sagit, 2011, 240 s., ISBN 978-80-7208-828-7.
- [9] STANĚK, J. *Lesní zákon v teorii a praxi, 1. Úplné znění zákona s komentářem.*, 1. Vyd. Písek: Matice lesnická 1996, 189 s., ISBN (Brož.)

c) Internetové zdroje

- [10] Příloha č. 9 k zákonu č. 433/2010 Sb. Závazná pravidla poskytování finančních příspěvků hospodaření v lesích v roce 2011 a způsobu jejich využití , dostupné na:
http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/433_2010_priloha9_pdf.pdf
- [11] Státní zemědělský intervenční fond – příručka pro žadatele, dostupné na:
http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Fsaps%2F03%2F1300959216332.pdf

Seznam zkratek

- BEPJ – Bonitovaná půdně ekologická jednotka
- DCF – Metoda diskontovaných peněžních toků
- LHE – lesní hospodářská evidence
- LHP – lesní hospodářský plán
- LPIS – Veřejný registr půdy
- Natura 2000 – Platby (dotace na zemědělské pozemky) pro pozemky začleněné do přírodních oblastí Natura 2000
- SAPS - Jednotná platba na plochu zemědělské půdy
- SZIF – Státní zemědělský intervenční fond
- Zkratky dřevin
 - sm – smrk
 - jd – jedle
 - bo – borovice
 - md – modřín
 - bk – buk
 - js - jasan

Prohlášení o použití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на ве́домі́, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Šumperku dne 20.4. 2012

Bc. Petr Holý

Adresa trvalého pobytu studenta:

Revoluční 21

787 01 Šumperk

Seznam příloh

- **Příloha č. 1:** Informace o vybraném souboru majetku – zemědělský pozemek, informace z katastru nemovitostí.
- **Příloha č. 2:** Informace o vybraném souboru majetku – zemědělský pozemek – letecký snímek, údaje z veřejného registru půdy - LPIS.
- **Příloha č. 3:** Informace o vybraném souboru majetku – lesní pozemek, informace z katastru nemovitostí.
- **Příloha č. 4:** Informace o vybraném souboru majetku – lesní pozemek, letecký snímek.
- **Příloha č. 5:** Příjmy oceňovaného lesního pozemku za období 2012 až 2021 v Kč.
- **Příloha č. 6:** Výdaje oceňovaného lesního pozemku za období 2012 až 2021 v Kč.
- **Příloha č. 7:** Rozdíl mezi příjmy a výdaji oceňovaného lesního pozemku za období 2012 až 2021 v Kč.
- **Příloha č. 8:** Ceny sortimentů dříví pro rok 2011 v Kč/m³.
- **Příloha č. 9:** Vývoj cen dříví – smrku v letech 2005 až 2011 v Kč/m³.
- **Příloha č. 10:** Postup výpočtu průměrné ceny dříví v Kč/m³.